

第7回

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会

日 時 平成18年2月27日（月） 15：00～17：37

場 所 都道府県会館 402会議室

（議事録）

15時00分 開会

○鈴木政策評価官 大変お待たせいたしました。定刻でございますので、まだお見えになっていない委員の方もいらっしゃると思いますが、ただいまから第6回構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会を開催させていただきます。

本日は委員の皆様方、そして本委員会の調査に快くご協力いただきました熊本県、横浜市、住宅金融公庫、財団法人住宅保証機構の皆様方におかれましては、ご多忙の中ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは議事の進行につきましては、巽座長にお願い申し上げます。座長よろしく願います。

○巽座長 それでは、まず初めに資料の確認をさせていただきたいと思います。事務局よりお願いいたします。

○鈴木政策評価官 それではお手元に資料がお配りさせていただいているかと思っておりますので、確認させていただきます。まず、資料1は熊本県からの提出資料でございます。次に資料2でございますが、横浜市からの提出資料、それから資料3でございますが、住宅金融公庫からの提出資料、資料4が財団法人住宅保証機構からの提出資料でございます。その後参考資料といたしまして、住宅局からの提出資料といたしまして、ちょっと分厚く綴じたものが一つございまして、この後ろに社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会の中間報告の資料を付けさせていただいております。

さらにその分冊というか、別でございますけれども、A4判の1枚の「各地区の退去の状況等」という資料と、A3判の「危険な分譲マンションに関する各地方公共団体の対応状況（2月27日）」と書いた資料があるかと思いますが、これらが住宅局からの提供資料ということで、参考資料1でございます。

それから、参考資料2につきましては、「情報提供受付窓口について」ということで、本日の9時現在の状況につきまして、事務局で作成した資料でございます。なお、前回1月30日の委員会のおきにお配りをした後にいただいた情報等につきまして、後ろに細かく付けてございます。

それから、参考資料3でございますが、これは建築設計ブリーフ特別調査委員会の委員

長であります日本大学教授の友澤先生の方から、座長宛に「建築生産におけるリスクマネジメントとブリーフ／ブリーフィング」というような意見書を頂戴いたしました。座長の方ともご相談させていただきまして、大変今後の最終とりまとめに当たりまして、参考になるということで、本日、参考資料という形で添付をさせていただいたものでございます。

資料といたしましては、以上でございます。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、早速でございますけれども、議題に入らせていただきますので、カメラの皆様方におかれましては、ここでご退室をお願いいたします。

(カメラ退室)

○鈴木政策評価官　また、これ以降の議事の録音に関しましては、放送やインターネットなどに開場の音声を直接利用することは控えていただきますようご協力をお願いいたします。それでは、異座長よろしくをお願いいたします。

○異座長　それでは、議題に入らせていただきたいと思います。本日は行政対応上の課題について調査検討を行うために、熊本県及び横浜市の2つ特定行政庁にお越しいただいております。どうもご苦労でございます。

それぞれ事情が異なる点があるかと思っておりますので、個々の特定行政庁ごとに議論をさせていただきたいと考えております。よろしく申し上げます。

また、できるだけ質疑等の議論の時間を確保したいと思っておりますので、ご説明は10分以内程度に終えていただけるようお願いいたします。

それでは、初めに熊本県からヒアリングをしたいと思っておりますので、ご説明をお願いいたします。

○熊本県　熊本県の土木次長をいたしておりますニシヤマと申します。冒頭に一言ごあいさつをいたしまして、資料のご説明をさせていただきたいと思っております。

この度の構造計算書偽装問題にかかる調査におきまして、調査の段階で国への報告も含め、関係の皆様方に対しまして正確な情報を十分お伝えすることができませんで、結果として混乱を招くことになり申し訳なく思っております。それでは、私どもの資料に基づきまして、説明をさせていただきます。

お手元の資料の1ページでございますけれども、熊本県の管内図と建築関係機関です。県内には県、それから熊本市、それから八代市の3つの特定行政庁がございますが、また、県の指定確認検査機関として、3つの機関を指定をいたしております。指定日年は記載の

とおりでございます。また、2ページには、熊本県の建築確認業務等の組織体制でございます。本庁に3名、それから出先に18名の建築主事を配置しております。また、3ページにおきましては、本件における建築確認申請件数の推移でございます。本県でも指定確認検査機関の建築件数伸びており、グラフには出ておりませんが、特に熊本市内において増加が見られております。

それから4ページにつきましては、木村建設株式会社等が関与いたしました建築物の調査経緯を記載をいたしてございまして、その中身につきましては、概略ご説明を申し上げたいと思います。

昨年の12月9日、それから19日及び本年の1月12日に国から木村建設（株）、それから株式会社総合経営研究所が関与いたしました建築についての、その構造計算書に偽装がないかを調べるように依頼がありました。本県では、一次調査13件、それから二次調査は6件の計19件につきまして、JSCA、社団法人でありますけれども、日本建築構造技術協会の九州支部に再検査を委託をいたしました。

その結果、偽装なしが16件、偽装はないが耐震性に一部懸念があるものが3件との報告をJSCAから受けました。これを受けまして、県では「改ざんなし」ということで国に報告いたしまして、マスコミにも公表いたしたところでございます。

また耐震性に懸念が示されました3件につきましては、JSCAに追加検討を依頼をしておりましたが、その結果、保有水平耐力指数が1を下回る再検査値の報告がありました。この再検査値につきましては、設計者の考えた構造計算プログラムの違いによっても差が生じることから、県ではJSCAから内容の詳しい聞き取りを行うとともに、精査のための建築構造に詳しい職員で構成いたします建築構造計算書審査検討会を設置をいたしまして、内部体制の準備を行っておったところでございます。

2月7日には前日にマスコミから受けた取材の内容を国に報告しましたところ、耐震性に懸念が示されている物件は、「改ざんなし」でなく調査中とするようにという見解を受けまして、当日、2月7日に国に計3件、それから熊本市の2件、八代市の1件の計6件を調査中ということで報告をいたしてございます。

その後、取材の過程で出ました6件の数値が調査中のものでもかかわらずひとり歩きをしまして混乱を招いた次第でございます。また、2月10日には国土交通省から担当官がみえられまして、処理手順等について助言を受けました。この際に基準を少しでも下回る物件については、何らかの方法で耐震性を確認する必要があるとの見解を示されたことか

ら、特定行政の熊本市におきまして、16件を調査中として追加をいたしまして、2月13日に国に報告をいたしたところでございます。

なお、県分の3件のうち1件につきましては、去る2月24日に耐震性を確認しております。現在、本県における調査中の物件は県2件、それから熊本市18件、八代市1件の合計21件となっております。

できるだけ早く精査を終え、建物の安全性を見極めることが何より大切であるというふうに考えておりますので、いずれにしても、建築上の安全性を確保することは、私ども建築行政の一端を担うものとして、大変重要であるということ認識をいたしております。熊本市及び八代市と連携をして全力で取り組んでいるところでございます。

以上でございます。

○異座長 ありがとうございます。それでは、これから委員の皆様方から質疑をいただいて討議をしたいと思っております。和田委員。

○和田委員 年間約1万棟の建物の確認を受けられたようですけれども、そのうち、構造計算が必要なのは、何棟ぐらいですかね。

○熊本県 大体1,800ぐらいだったと思っておりますけれども。

○和田委員 年間？

○熊本県 はい。

○和田委員 それともし再計算されている方々は、もう一度また何か言われるのが嫌だということで、若干、保守的に見ているということはないでしょうか。

○熊本県 県の分としましては、2件残っております。その精査を早くして、関係者の方々、県民の不安を取り除くということが我々の大きな行政の目的でもありますけれども、やはり、それにつきましては、私も構造に詳しくありませんけれども、いろんな考え方があるということで、その辺注意深く精査をしながら検討を加えて、できるだけ早く精査をしたいと。

○和田委員 その早さの問題ではなくて、二度目にやるときに、また足りなかったんじゃないと後で言われることを恐れる余り、安全側というんですかね。少ない数値を出そうとしているということはないでしょうか。

○熊本県 それは再計算をいたしましたJSCAさんと我々県の構造の検討委員がつくっておりますけれども、その両方で一緒に検討して進めておりますので、その辺、私も全体を把握しているわけではありませんけれども、それはやはりお互いに厳正に対応している

というふうに思っております。

○和田委員 余り一人で質問してはいけないんですけども、もう一つだけ。基準法や施行令や告示には何々しなさいと書いてあっても、余り方法が書いていない部分があって、学会の基準とか、場合によっては物理や数学の常識として間を埋めていると思うんですけども、そういう途中の抜けているところの判断で困っていらっしゃるということはないんでしょうか。

○熊本県 現実的には、今、3件のうち2件残っておりまして、それにつきましては、非常に考え方の違い、設計された方の意見、考え方も踏まえまして、今のところなかなか難しいところが出てきているかという気もいたしておりますので、地元の学識経験者、そういう方々に諮ることも検討いたしております。

○和田委員 どうもありがとうございます。

○巽座長 どうぞ、小谷委員。

○小谷委員 今、1万件ぐらいの建築確認があるというお話でしたけれども、それは4号建築とか、そういうものを除いてですか。それが1万件ということになりますか。

○熊本県 全体です。

○小谷委員 ですから、建築確認の申請をしなくてよい建物がありますね。4号建築と呼ばれているもので、建築士が設計したものについては、建築確認を要しないということになっていると思いますけれども、それらを含めて1万件ということになりますか。

○熊本県 熊本県内、先ほど申しましたように、3つの特定行政庁があります。あと民間指定機関がありますけれども、トータルしまして、建築確認申請が出た件数です。

○小谷委員 わかりました。基準法の6条のところを見ますと、例外規定というか、建築確認をしなくてもよい建築物について書いてありますけれども、それでは、その1,800件ぐらいが一応構造計算をしているというようなお話でしたけれども、その中で、いわゆる保有耐力、保有水平耐力の検定をするような件数というのは何件ぐらいあるんですか。

いわゆる新耐震になってからでも、ルート1、ルート2の計算ルートでは保有水平耐力の計算をしません。保有水平耐力の計算を要するは、ルート3という偏心率が大きいとか、剛性率が小さい不整形な建築物であるわけですけども、そういう建物の件数というのは、どのぐらいになるんですか。

○熊本県 申し訳ありませんけれども、正確には16年度の確認検査実績としまして、1,893件ありまして、そのうち、今、委員の方がお話しされました件数というのは、把握

をいたしておりません。

○小谷委員 これは非常に参考になるものですから、資料として出していただけると助かります。どうもありがとうございます。

○巽座長 ほかにいかがでしょうか。

○野城委員 今、二人の先生が聞かれたことと重なるんですけども、そうしますと、今問題になっている保有水平耐力係数について、要は分子になってくる方、つまり、建物がどれだけの保有水平耐力を実際に持っているかということについて、確認したいことが2つで、1つは県庁の中の職員の方で、それを図面から実際に起こされて、計算ができる方というのはいらっしゃるんですか。それともほとんどいらっしゃらないのかどうかはいうことが一つと。

もう一つは今、図面から読み取られて、モデル化していらっしゃるんでしょうけれども、かなり、モデル化をして実際に計算される際に、J S C Aの方あるいは県庁のカウンターパートの方でどこをどう拾っていくかについて、見解の相違というのがあり得るでしょうか。必ずしも一致するとは思えないのですけれども、それが時間をとっていらっしゃる原因ではないかとも推察します。その辺のところを教えてください。

○熊本県 先ほどもお話ししましたように、その見解というのがいろんな考え方があるということですので、やはり地元の学識経験者の方々、そういう方々に判定を仰ぐようなことがあるというようなことで、今、その辺は詰めておるところでございます。

○野城委員 つまり、逆に言いますと、さらにその方に聞かないと、J S C Aの方、県庁の方の見方が分かれているし、そうすると、さらにもう一人お呼びしないとなかなか、どういうモデル化をしたらいいか、諸般の調整で流れてしまうという、そういうような状況だということに理解してよろしいですか。

○熊本県 県庁の中では、各自治体さんもいろいろ構造計算のプログラムを購入して、我々も購入いたしまして、職員の質の向上を図るということで現在購入して、ワーキンググループというのをして、今後質の向上を図っていきたいというふうに……。

○巽座長 どうぞ。

○嵐委員 ここには木村建設と総合研究所の分が出ているんですけども、それ以外のところというのは、調べた結果なかったのか、あるいは調べてくれという依頼なんかは、どのぐらいあったのか、その辺が1点ですね。

それから、木村建設というのは熊本県の有力な建設会社ですよ。熊本県の場合、改ざ

んなしとか、いろいろな行き違いがあったようではすけれども、建設会社というのは、地方で大きな政治的な力を持っているわけではすけれども、今回の問題が起こった過程の中で、木村建設側から政治的な依頼だとか、あるいは熊本県に対する要請とか、そういうことが事実としてあったのかどうかということですね。

それからもう一つは、今回建築確認制度というものが非常に大変なものであって、これに全幅の信頼を置いていたけれども、国民全体としては必ずしも信頼は置けないんだというふうな雰囲気があるわけではすけれども、例えば、熊本県の場合に、こういう建築確認制度というものをどうとらえているのか、どうとらえてきたのか、あるいは今後も年間1万件ですか、構造計算やっているのが1,800件もあるということになると、今後の今の県の体制の中で、こういう建築確認制度というものをちゃんとやっていけるというふうに考えているのか。やっていけないとすれば、どういうことを今後、国なりいろんなところに要望していこうとしているのか。その辺も含めてお願いしたいと思います。

○熊本県 木村建設関係の調査をしましたのは、先ほど申しました分でございます。それから政治的とか、いろんな関係で我々の方に何かあったのかというご質問でございますけれども、それにつきましては、私どもは何も一切、そういう関係は受けておりません。

○寫委員 県の方で配慮したということもない？

○熊本県 私どもにそういう話があったということもありませんし、何もそういうことはありません。

それから県として、この建築確認をどう感じているのかということかもしれませんけれども、建築確認につきましては、確認申請書ができる前に、それまで構造計算とか、いろんな建築士の方々がかかわって、それぞれの資格を持って建築の図面ができ上がってくるわけではございますけれども、そういう中で、やはり我々行政がする側の確認というの、一つの安全性の確保の役割というものを担っているということを思っております。

それから、構造計算につきましては、建築の構造審査で専門的な判断を要するものにつきましては、今、職員の中で構造計算書審査検討会を本庁に設置をいたしました。そして、熊本県の場合は各振興局ですべて建築確認をいたしてございまして、本庁では確認をいたしてございません。構造計算につきましては、いろいろなことがありましたので、二重チェック体制を一定の、今のところ一定の建築物というんですかね。それにつきましては、そのプログラム等を活用しながら二重チェック体制を今後していきたいと考えております。

○寫委員 もう一つ、さっき言った木村建設、あるいは総研以外のものについてももう一



遍調べるとか、あるいは調べないまでも、そうじゃないところから、これを調べてくれという要請だとか、そういうのがあったのかどうかという点が一つですね。

それから、構造計算とかを確認する場合に、ある都道府県によっては書面だけでやって、現場とか、そういうのは行かないというケースも非常に多いようではございますけれども、熊本県の場合はどうしているのか。

それから、さっきの補足でいいんですけれども、今後も今の体制の中で、年間千数百件、あるいは2,000件というような建築確認を、今の体制の中できちんとやっていけるという自信があるのかどうなのか。その辺も含めて。

○熊本県 建築確認の際、現場に行っておりません。それから体制といいますか、それにつきましては、今後のことも十分検証しながら、体制的にはどうするか、十分考えていかなければならないというふうには思っております。ですから、いろいろ今後検討して、行政が確認を行う体制というものにつきましては、今までのことを踏まえながら、やはりある程度はいろんな体制を整えていく必要というのは感じております。

○寫委員 木村以外の話についてはどうですか。

○熊本県 今のところはありません。

○寫委員 調査を依頼してくれという要請もないんですか。

○熊本県 ありません。県の場合、そういう相談窓口を県の建築士の事務所協会、それから建築士会、そういうところに相談窓口を設けておりまして、そういうところで再検査の依頼はあったのはあったと思います。県ではちょっと把握しておりませんけれども。

○寫委員 それはやっているんですか。

○熊本県 はい。事務所協会で行っていると思います。

○巽座長 今いただいた資料の組織体制で本庁と各地の地域振興局をあわせると、職員数が34名、建築主事が18名おられますね。これは民間開放する前と後でいきますと、どういう関係、変化しておりますでしょうか。

○熊本県 本県の場合は、ほとんど体制は変わっておりません。

○巽座長 そうしますと、着工の申請件数も余り変わっていないんですか。少し民間に行っていますよね。

○熊本県 民間の部分が大体2割ぐらいだと思います。それと少し県の分が減っているのはありますけれども、その分につきましては、体制的には以前と全く変わらない体制で、それとご質問がなくて言うのはなんですけれども、特に完了検査に重点を置いてまして、

本県の場合も完了検査が全国のデータが出ているかと思えますけれども、大変完了検査率というのが高いというふうに思っております。

○巽座長 それから、余り人手といいますか、それは観察の方に回るとかというようなこともやっておられるんですか。

○熊本県 それから、違反処理もできるだけしていきたいということで。

○巽座長 職員の中で構造系の職員はどのぐらいいらっしゃいますか。

○熊本県 民間から来られた途中採用の方、それから大学で構造を学んだような方がおりますけれども、そう全部が全部でというわけではありません。その中で構造の詳しい人たちを集めて、また先ほど言いましたように、構造選考委員会をつくって、再度質の向上を図って行って、体制をさらに強化していきたいと思えます。

○巽座長 地方振興局に非常に少ない数ですが、広く配置しておられますよね。その地域地域の建築の申請に対して対応するという意味では、非常にうまいやり方でもありますが、一面、何か人数が少ないのがたくさん広がっていると効率が悪いとか、あるいは大きい建物がきた場合の対応がしにくいとか、そういうような問題がございませんでしょうか。

○熊本県 今お話のとおり、各県の振興局、エリアの中で建築の組織体制を整えております。それから熊本県の場合は、ほとんど熊本市に一極集中しております、大きな建物はほとんど熊本市に建設されております。小さな人数の2名というようなところは、地方の小さなまちでありまして、そう大きな建物が建つということはありませんけれども、建つときは、我々の構造の詳しい人と打ち合わせをしながら進めていく必要があるかと思っております。

○巽座長 山田委員。

○山田委員 1, 800件だとしますと、12か月で割ると1か月150件になりますね。そのうちの約4割ぐらいが熊本県のようなんですが、そうすると、1か月で60件ほどを扱うことになりますかね、計算上は。そうしますと、1か月20日で割っていきますと、1日3件ぐらいということで、1件について二、三時間になっちゃうんですかね。しかもほかにまだいっぱいあるわけですよ。1, 800件以外の構造計算しないものもあるわけですから。そんなような実態にあったのかというのが1つ。

先ほどお聞きしますと、国の方から調査依頼を受けた物件について、わずか数物件でありながら2週間ぐらいをかけてやらざるを得ない。そうでないとわからない。それを他方では、いい悪いは別ですよ、いい悪いは別として、現実問題として1日2件とか、3件を

対応していかななくてはならなかったのでしょうか。だとすると、二重チェックでこれらやるということなんですけれども、二重チェックでやっても追いつかないということはありませんか。その辺いかがでしょうか。

○熊本県 今の件数は熊本県の振興局が10か所ありますので、あとそれを単純に割るわけにはいきませんが、それを割った件数が今の委員のおっしゃいます時間になるかと思えます。

先ほど言いましたように、それは今法定で定めております21日という期間、これにつきまして、やはり建物の規模・大きさによりましては非常に時間がかかっておりますので、事前協議等を含めて、そういう計算に場合は対応せざるを得ないというようなことがあります。

それから、再検査の時間がちょっとかかっているかということですが、実際の確認の場合は計算をしておりませんで、図面と応力、そんなものもチェックしながら確認をしておるのが現状でありまして、再検査といいますか、二重チェックをする体制をとっておりますけれども、大変、それには時間と労力がかかるということは、私どもも考えております。

○山田委員 そういたしますと、二重チェックの体制をおとりになるようになった以上は、これからは仮に今日にでも、あるいは明日にでも、来週にでも、こういう偽装構造計算書が提出された場合に、それを見破る、チェックできるということは可能ですか。それともやはり、それはなかなか難しいのが実情ですよというところですか。

○熊本県 プログラムを動かしますと、ある程度偽装か偽装でないか、データの改ざんといいますか、そのあたりはどこまで動かして、どういう形で見るといえるのは、やはりある程度チェック体制を整える必要があるかとは思いますが、そのプログラムそのものを回転させて見るということにおいて、やはりそれは再度二重チェックをするわけですから、そういうのをなくすということが我々の考え方で二重チェックをするということですので、それが見つけられるか、見つけられないかというのはなかなか、私は見つけられるというふうに思っておりますけれども。

○巽座長 小谷委員。

○小谷委員 完了検査については書いてあるのですが、中間検査については何も触れていません。中間検査の指定工事は決められていらっしゃるんですか。

○熊本県 現在のところ中間検査は行っておりません。18年、来年度になりますけれど

も、来年度中には中間検査をするということで、今進めております。

○巽座長 和田委員。

○和田委員 もう一度計算をするということなんですけれども、計算そのものは数分で計算機がやってくれると思うんですけれども、それよりも建物の図面とインプットの間がちゃんとしているかどうかの確認が大変だと思うんですけれども、それをやらずに、ただデータをどこかに送って、エラーがゼロならいいというようなのはだめだと主張しているんですけれども、その辺のお考えはいかがでしょうか。

○熊本県 おっしゃいますように、大変難しいところがあるかと思いますので、やはり、再検査のプログラムを購入いたしておりますので、やはり職員の質の向上を図って、そのあたりを十分検証できるように進めていきたいと。

○巽座長 いろいろとご苦労されているわけですが、今回のことに関して、国との関係です。いろんな情報がうまくとれたかどうかとか、あるいは今後、国と特定行政庁との間で、どういうふうに関係を結んでいけばいいとか、そういうことについて、もしご意見がございましたらお願いします。

○熊本県 今回の件につきまして、その調査の報告のやり方というのが、偽装なしということで報告をいたしております、途中で精査中ということで、いろいろ国の方からの見解も審議されて、それに變更いたしましたわけでございますけれども、そのとき、我々もすぐに国の方に相談をしたりする必要性があったのかなと、今はそういうふうを考えております。ですから、私どもとしましては、国とのコミュニケーションを図る、最近では私もある程度年齢が経っておりますけれども、若いときには国とコミュニケーションが結構とれていまして、私も東京の方には何回か来ていましたけれども、最近では全く県の方のいろんな財政状況もあり、そういうことでコミュニケーションをとることが一つの方法でもないかなという気はいたしております。

○巽座長 ありがとうございます。よろしゅうございますか。それでは、穠山委員どうぞ。

○穠山委員 お伺いしますが、今、出していただきましたものの中に、特定行政庁として熊本市と八代市を除いておりますが、この両特定行政庁の建築確認審査にかかわる職員等の把握はされておりますでしょうか。もしおわかりでしたら、ちょっとお教えいただきたいと思っております。

それと建築主事さんの中に、どの程度構造に詳しい方がおいでか、おわかりでしたらお

教えいただきたい。それからまだございます。木村建設は本社が八代市ですよ。随分あちこち手広く業務をやられていたようでございますけれども、県外のマンション建築については、ある程度県で把握されているのでしょうか。どうでしょうか。

それともう一つ、倒産に至った経緯とか、倒産後というものはいくつか把握されているのでしょうか。その辺わかりましたらお教えください。

○熊本県 申し訳ありませんけれども、熊本市さんと八代市さんの数は今、ここでお話をすることができません。後で把握できると思いますので、必要であれば報告をいたしたいと思います。

それから木村建設の関係します県外の部分、それにつきましては、私どもは国からの調査依頼、それから県内のものにつきましては、建築士事務所の立入調査等を行っております。そのとき確認した分については把握をいたしておりますけれども、それ以外につきましては、国からの調査依頼分、我々が独自で調査をかけた分、それぐらいの把握はいたしておりますが、それ以外は把握はいたしておりません。ですから、県外の分につきましては、立入調査をしたときに幾つかあったかと思いますが、それにつきましては把握をいたしておりますけれども、トータル的に全体の把握は今のところいたしておりません。

○亀山委員 構造は。

○熊本県 構造関係につきましては、先ほど言いましたように、途中の採用の大手の建設会社から入った方、それから大学等が構造を勉強をした方、それらを含めまして、そう数が多くおるということではありません。ただ、何名かとおっしゃいますと、なかなかどこまでが計算に長けているのかというのが判断はつきませんが、そういう人たちが構造の検討委員会をつくっております。それには現在7名入って委員会をつくって質の向上を図っております。

○巽座長 ありがとうございます。よろしゅうございましょうか。大体時間になりましたので、どうもありがとうございました。

それでは、熊本県につきましては以上で終わらせていただきまして、続きまして、横浜市のヒアリングを行いたいと思います。

横浜市からご説明をお願いします。

○横浜市 横浜市のまちづくり調整局指導部長のヒダカと申します。よろしくお願ひします。

お手元の資料2に基づいてご説明申し上げます。1ページをお開きいただき、裏表紙になりますが、ここに簡単な経緯を紹介しております。もともと横浜市の確認件数は約1万6,000件ほど年間ございます。このうちの6割から7割程度が既に民間の指定確認検査機関に委ねられているというのが実態でございます。市内で営業する指定確認検査機関は23社ございます。そうした中での経過ですが、私どもが今回の偽装問題を直接耳にしましたのは、この表に書かれた11月7日でございます。この日にヒューザー、それと指定確認検査機関である森田設計が同道して横浜市に参っております。その際、どういふことを言われたかという、ちょっと要領を得なかったのですが、イーホームズは自らが下ろした確認であるにもかかわらず、検査済証を出さないというふうに言っているのが非常に困っていると。特定行政庁である横浜市からその点について指導してほしいという趣旨の申し入れがこの日にございました。

その実態がよくわからなかったということもあって、この件については、即座に国土交通省関東地方整備局の方にも一指定確認検査機関の監督窓口ですね。そちらの方にもご連絡をしたところ、既にその事態については掌握しているということだったようです。

続いて10日になりまして、姉齒の絡んだ構造書の偽造した物件21物件が特定できたので、それらについて調査するよという依頼がまいりました。これについては、横浜市の物件が1件含まれていたということになります。それで即座に検証作業を開始いたしました。

結果として、この偽装を検証した結果、国土交通省が例の保有水平耐力が「1」必要なところに対して、数値が0.56というふうに表示されたんですが、私どもの検証結果では、0.41という国土交通省がやったものよりも、さらに悪い数値が出まして、これを11月21日にお住まいになっているマンションの方たちに地元説明会という形でやりました。併せてプレスへの公表もしたということでございます。

その後、この21物件以外に百幾つについて、千葉県が姉齒事務所に立ち入った結果、携わった物件が特定できたということで、横浜市にも9件ございまして、それぞれ検証結果を出しました。それで「1」必要なところを「1」下回っているものについては、すべて関係住民の皆様方に横浜市から直接説明をするということで、ここに書かれております12月5日、それから12月14日、この日には2つマンションを別々に説明しております。

それと最後2月18日、これは姉齒絡みではありませんけれども、先ほど熊本県さんの

方から話がありましたが、木村建設あるいは平成設計等々が絡んだところについては、改めて検証してほしいというものが12件横浜市にまいてありますが、その12件のうちの1件に偽装はなかったものの強度が足りなかったというものが1件、検証結果が見つかりまして、18日に住民の皆様方に説明をしたというのが横浜市での経緯でございます。

横浜市では21件を検証いたしました。その後についておるペーパーは、地元の皆さん方、居住者の皆さん方に説明したときの資料ですので、詳細は省略させていただきますが、15ページをごらんください。

15ページが姉齒元建築士が関与した物件でして、千葉県が事務所を立ち入りをした際に特定できた物件。そのうち9件が横浜市内にございました。ここで薄く網のかかっている部分、5件ありますが、この5件はすべて偽装があり、なおかつ、基準法で求められている数値を下回っていました。中に1件、0.5を下回るのが一番、コンアルマーディオ横濱鶴見というマンションだったんですが、これが0.41という数値でして、このマンションの方には、現在、既に使用禁止命令を出しておりまして、建物を使わないでほしい旨を通告してあるところです。

その残りのものなんですが、3番は右側の方にバーが引いてございますが、実はこれは工事中の物件でございまして、建築確認申請が出された書類等によると、構造耐力に問題があるということだったので、工事をすぐにストップさせました。そのストップさせたということで、設計を変更するということから、これ以上詳細のことについては調査をしておりません。

残りの網のかかっている3件、これはそれぞれ0.61、0.62、0.63というふうな形で保有水平耐力の数値が出ておりますが、「1」を満たしていないということで、物件を特定し、公表するとともに、住民の皆様方にその内容、あるいは補強の方法等について説明を申し上げたというところでございます。

それと白地の部分につきましては、法に適合しているというところなんですが、特段、問題があるのは、8番と9番、一番下なんですが、これは実は偽装がありました。偽装があったんですが、結果として、基準法の数値を満たしているという極めて珍しい事例でございますけれども、これはコンピュータを自ら回してみないとなかなか発見できなかった物件でございます。とても偽装の手口が複雑です。これが姉齒物件の9件でございます。

16ページ、これはユーザーまたは木村建設、それから平成設計と総合経済研究所でしたか、その4社が絡んだものについては、改めて精査をしてほしいという国土交通省か

らの依頼がございました。これが12件ありまして、そのリストがここに網羅されているものです。

結果としましては、すべて検証は終わっておりますが、12番、セントレジアス鶴見、これが1件だけ問題がございました。0.64という検証値でございまして、これはユーザーが建主で木村建設が施工を請け負ったものでございます。

この0.64という数値は、考えてみれば姉齒物件の「1」を下回っているものと大体似たような数値でございまして、偽装はなかったとはいえ、構造強度上問題があるということで、ここにお住まいの皆さん方には、横浜市から説明いたしました。

なお、この物件については、指定確認検査機関であります日本ERIが自ら審査にミスがあったということをご容認したために、横浜市が主宰し、日本ERIも住民の皆さん方におわび方々説明をしたということで、姉齒物件とはちょっと違った様相を持ったということでございます。

最後のページになりますが、17ページ、どのような体制で行ったかということなんです。現在、横浜市の建築確認体制は、都市計画宅造部分等も含めて、約160人から170人の職員で所管しております。横浜地域を大きく4方面に分けて、4方面に事務所を構えて、それぞれ40人程度の職員が都計法、宅造法、建築基準法等のそれぞれ許認可を所管しているところでございまして、構造の専門家ももちろんそれぞれの事務所に配置してございます。

人数もさることながら物件も結構多いものですから、そういう体制でやっているわけですが、そういう中で起こった今回の事件での調査体制なんです。まず、1番、姉齒物件対応ということですが、これにつきましては、11月10日に国土交通省から調査の依頼がまいりまして、翌日そのための体制をつくり上げたわけですが、何をどうやっていいかわからないという非常に暗中模索の状況から始まりましたが、とりあえずは、4方面事務所の中で構造の詳しい職員を何人か集めまして、ある意味タスクフォースを組みました。10人程度の人間が、この9件の物件の再検証作業を実施したということでございます。

その方法としてなんですけれども、まず元設計、構造設計は下請けで大体やっておりますけれども、建築確認書上は元設計の名前が出てきますから、建築確認図書の中にある元設計に対して、構造計算の真偽と申しますか、この計算が正しいかどうか、自ら再検証するというを横浜市では申しております。併せて指定確認検査等から書類を一式横浜市



が提出を求めることにより、自らの検証作業もやるということとして、最終的には、設計事務所のやった数値と横浜市がやって数値を突き合わせして、先ほど委員の先生方何人からもご指摘がありましたが、工学的な意味合い、あるいは入力状況をどう設定するかによって、結果にはかなり大きなばらつきが生じてくるということのようです。私も構造は余り詳しくないんですけれども。そういうふうなことが起こったとしても、そのことがなぜそうなるかということ徹底的に議論し合う。どちらの方の工学的考え方がいい、悪いじゃないなくて、こういうふうなことでやると、こうなる。あんたの方はこうやったけれども、こうなる。それは相互に認め合おうということで、その確認作業に相当時間をかけたというふうなことでございます。

確定する数値は、そういうやり取りをした後の、関係者がこれが妥当なところだろうという了解に達した数値を横浜市は確定数値として公表したということでございます。

それから(2)で非姉歯物件、これは12月9日から12件出てきたわけですが、これは実は姉歯物件とだぶるような形で精査しなければいけないということで、こちらについては、また別のプロジェクトチームを専任で立ち上げました。これは日常業務から離れた構造担当をしていたほかのセクションの人間を急きよ呼び集めまして、部屋も1つつくり、ソフトも調達して、自ら計算し直すことができるような体制を別途つくって、ここでプログラムを回しながら検証作業をいたしました。

そこで先ほど言いましたセントリジマス、0.64という数字の偽装はなかったけれども、設計ミスと審査ミスのあった物件をここで確定したということでございます。これにつきましては、相当激しいといえますか、設計者とのかなり真摯なやり取り、あるいは日本ERIとの相当な協議をやったということで、確定するまでには時間をかけてそういうことをやっております。

その結果が、先ほど申しあげました15、16ページの一覧表という形であらわれているものでございます。

以上です。

○巽座長 ありがとうございます。ここで横浜市についての議論をするところなんです、その前に先ほど亀山委員からご質問がありました熊本県について、熊本市と八代市のデータが見つかったと、持っておられたようなので、これについて簡単にご説明を願います。

○熊本県 申し訳ありません。熊本市におきましては、建築指導課がありまして、これに

23名、それから建築審査課16名、このうち建築主事が5名、そのうち今回のプロジェクトということで3名、それから特定行政庁であります八代市におきましては、建築指導課11名のうち、建築主事2名というふうになっております。

すみません、先ほど申し上げればよかったんですが。

○巽座長 穠山委員、よろしゅうございますか。

○穠山委員 ありがとうございます。

○巽座長 それでは、今ご説明いただいた横浜市について、どうぞご質問してください。  
和田委員。

○和田委員 私は横浜に住んでいるんですけども、私の友人などは、この市のやられたことに協力されているようなことを言っていらっしゃるけど、その辺のことが余りちゃんと書かれていないようなことなので、やはり、そういうプラクティスのわかった人の協力がないとできないということも、もしわかっていたら、どれぐらいあったか、ちょっと一言。

○横浜市 確かにJSCAといいますか、横浜市のJSCAだけではないんですけども、その構造設計をやっておられる方たちが協同設計組合等々を結成して、日々横浜での建築活動を一生懸命やっただいていての方がいらっしゃいます。親しい間柄でもあるということもあって、少々私どもの甘えもあったのかもしれませんが。確かに非常に昔のバージョンのコンピュータソフトを使っていたりすると、今入手できなかったり、あるいは初期の条件設定に対して、なかなか現在やっている我々の手元の職員だけでは設定できないという部分については、地元の構造設計に非常に強い先生方にご協力いただき、力を貸していただいて検証作業と一緒にやっていただきました。

併せて、姉齒物件の初期のものについては、国土交通省のケンケンの皆さんとかとも一緒に膝詰め談判でこうした方がいい、ああした方がいいんじゃないかというふうな議論もさせていただいたことは事実でございます。

申し訳ございません。そういう事実はありました。

○巽座長 そのほかにありませんか。小谷委員。

○小谷委員 先ほども熊本県の方にもお伺いしたのですけれども、保有水平耐力の計算をしなくてはいけない建築物、あるいは限界耐力計算と呼ばれる計算方法、あるいは時刻歴応答解析、そういうものの物件というのは、非常に大ざっぱで結構なのですけれども、全体の建築確認の件数の何%ぐらいずつでしょうか。非常に乱暴な数字でもおわかりになれ

ば教えていただきたい。

○横浜市 横浜市で確認した物件はすべてデータベース化しておるんですけども、今、先ほど出されましたルート1、2、3、それぞれがどの程度になっているかというのは、実は入力されていないということで、そのデータベースからは把握できないということのようです。限界耐力法による確認申請が何件ぐらい出てくるかということなんですが、実はこの限界耐力法でやれる審査をできる職員というのは、横浜市の中に何人もいるわけではございません。一人二人です。実際に審査できる職員は。そういう職員は一人二人しかいませんから、年間に1つ2つ出てくれば、事実上限界ということはありませんけれども、そういうふうな形で把握できますので、非常に数としては少ないというふうに聞いております。

○小谷委員 この問題はむしろ住宅局の建築指導課の方に伺いたいのですが、今回の偽装問題は、保有水平耐力を計算するルート3の建築物で起こっているのものであって、そのほかのルート1、ルート2の建築物では全く関係ない。だから、偽装問題というのは、ルート3に限定してよい。つまり、ルート3というのは、非常に面倒な計算をするのですけれども、その面倒な計算をすれば、かなり鉄筋の数を減らすとか、断面を小さくすることができます。だから、そういう意味で、今回の偽装問題、あるいは将来の対応ということを考えて、ルート3の建築物だけについて対応を考えればよいのかどうか。あるいは限界耐力計算というのは、非常に新しい複雑な面倒な計算方法ですけれども、現在の使われ方を見ていると、鉄筋の数を非常に減らすために使われている。ということは、将来偽装問題というのも、そういうところにも起こる可能性があるのではないかと。だから、ルート3と限界耐力計算、あるいは時刻歴計算も含めてなのかもしれないけれども、そういう比較的高度な技術を使うところのみ偽装というものが起こり得るのであって、一般的な柱の太さ、あるいは耐震壁の大きさが決まってしまうような建築物では偽装問題はないというふうに考えていいのかどうか。指導課の方でお考えがあれば、お聞かせいただきたいんですけども。

○巽座長 誰かお答えいただけますか。

○住宅局 今の先生のご質問というのは、恐らく技術が進歩すればするほど、それに対する検証のレベルも要求されるということになるろうかと思えます。こういう水平耐力計算、25年前、二十六、七年ぐらい前に導入しているわけですから、それに対して、それが恐らく当初からかなりすそ野が広がっていったと。それが限界耐力計算とか、

それから時刻歴応答解析についても、そうならないという保証はないわけでありますから、やはり、ある種イタチごっこなのかもしれませんけれども、我々の目からすれば、究明の計算だけにスポットを当てるということではなくて、より幅広くチェックできるような体制を組んでいく必要があるのではないかなと考えております。

○小谷委員 今、その質問を申し上げた理由というのは、結局、熊本県にしても横浜市にしても、非常に構造がわかるような職員も少ないし、偽装という問題が、非常に高度な技術を駆使するところでもって起こる可能性があり、特定行政庁では偽装を見抜くのが難しい状況になっている。90%を超える建物では、構造計算で複雑なことをしなくても自動的にルート1、ルート2という簡単な計算で通ってしまうというのが現状ではないかという気がする。新耐震で保有水平耐力の検証をするということが要求されたときに、我々はせいぜい5%の建物しか保有水平耐力の検定をしないだろうと考えていたのが、今、それがかなり増えていて、そこに偽装が発生しているというような状況になっているのではないかな。やはり、特定行政庁としても高度な技術に対して、どのように対応していくかということをお考えになっていかないと、難しい状況になりそうだという気がいたします。

○塙委員 四、五点お聞きしたいんですけども、1つは使用禁止というになりましたけれども、使用禁止にすると、どういう権限があるんですか。出ていかない人もまだいるんだろうと思うんですけども、最終的に強制的に出すという形になるのか、出した場合には、個人が住宅の確保をするのか、県がある程度面倒を見ようとしているのか、その辺の実態ですね。その辺をお聞きしたいなというのが1つです。

それから、もう一つ問題なのは、生命の安全と同時に、今後の補償というんですかね。お金をどうするか。二重ローンになったりとか、いろいろなことが次の問題として大きく出ているわけですけども、例えば、そういうところを今県はどういうふう考えているのか。先ほど日本ERIというのが自分にミスがあるというふうに認めたそうですけれども、ミスがあると認めた以上は補償を要求されると思うんですが、そこら辺は一体どうなっているのかということです。

それから今回は姉歯だとか、非姉歯だとか、そういうことだけじゃなくて、多分、これは横浜市も関係したと思いますけれども、これは確認後に変更した東横インの問題だとか、それから高速道路でも、そういう偽装というのか、手抜きというのか、そういうことがあったというふうに聞きますけれども、こういう事件がずっと広まってくると、やはり国民全体にマンション、一生に一回の最大の買い物をして、それをほとんど検証しないで買うわ

けです。モデルルームでデザインと間取りだけは見て、実際の構造とか、土台とか、そういうのがどうなっているかということはほとんど知らないで買うわけですが、そういうものに対して、だんだん不安感というのは高まってくると思うんですが、県としても今起きているのは特殊な要因と見るのか、今後、だんだん広がっていくとすると、県自身としても、あるいは国と協議しても、この問題をどうふるかということを考えていかなきゃいけないというふうに思うんですけれども、その点をどう考えているかということですね。

それからもう1点は、今後の体制として、ここの委員会で何度も話が出ている中で、専門家の方々の話によると、構造計算書と建築の図面ですね。これを対象すれば、かなりよくわかるんだという話、あるいはその図面を持って現場に行けば、よくわかるんだという話がありますけれども、今までそういう現場に行くとか、あるいは計算書と図面とを対象にして見るだとか、そういう検査方法をとっていたのかどうなのか、あるいは今後どうしようとしているのか、あるいは国全体の問題だけれども、また次々とかこういう問題が出てくると困ると思うんですけれども、県としても国に先んじて何かしようとする、そういう提案というんですかね、考え方があるのかどうか、その辺をお聞きしたいなと思います。

○巽座長 今、鳶さん、県として何回もおっしゃったけど、横浜市ですね。

○鳶委員 ごめんなさい。そうです。

○巽座長 市でいいですね。

○鳶委員 日本で一番大きい市だから。県以上だから。

○横浜市 まず命令の内容と効果とでも申しますか、使用禁止命令ですから、事実上退去命令と同じ効果を持つわけですが、実はこれを出すに当たって、相当中でもいろいろ議論がございました。危険だから使ってはだめなんですと、通常、建築基準法で想定している違法建築物の取り扱いというのは、意図してつくったもの、例えば調整区域の中に勝手につくっちゃった建物を使って何かをやっているというのが、普通のというとおかしいですけれども、そういうものに対する使用禁止命令は、最終的に強制代執行まで覚悟した撤去命令までに至るものでございます。今回は売主がいて、その売主から買った第三者である、善意の第三者である居住者に対する命令ということから、強制的な排除力を持つ命令までは想定はしてございません。ただ、法律上は命令には幾つかの種類しかございませんで、撤去命令、是正命令、使用禁止命令、幾つかのものがあるわけですが、その中で一番適切だと思われる使用禁止命令を出したということでございます。

通常ですと、これで使用禁止がなければ、退去命令、撤去命令というところにまで至るものになるかと思いますが、本市ではそこまで至っておりませんで、むしろ使用禁止命令を出すことにより、退去を促進し、その次の生活再建につなげやすい環境の整備の一助になるのではないかという、ある意味勝手かもしれませんが、そういう背景のもとに使用禁止命令を出させてもらいました。

したがって、出ていただく方たちに対しては、期間限定ではございますが、市営住宅、県営住宅、あるいはUR（土地再生機構）、さらには横浜市の建築供給公社の持っている建物、そういうもので条件に合うものについては、一部は無償、一部については低廉な家賃でもって入居できるような方策を講じているというところでございます。

残念ながら、今まで17世帯入居しているところ、7世帯の退去ということで、10世帯の方たちが現在もまだお住まいを続けているというのが実情でございまして、ちょっと気にはなるところではございます。

これに関係する部分ですが、補償あるいは支援策について、実は国土交通省もいろいろお考えになり、各自治体も頭を悩ませながらいろいろなことをやっておりますけれども、現在までのところ、横浜市では先ほどのペーパーの中に一部書いてありますが、一つは横浜市独自の方法を幾つかとらさせてもらっています。

先ほどのペーパーの13ページ、横浜市の支援策ということで書いてありますが、固定資産税、都市計画税という資産にかかわる税については、いち早く減免をするということで決めております。

それから直接経済的な意味合いでの支援ということになると、建てかえに関する支援が一番大きいと思いますけれども、現在、国が提示しております建てかえ方式ですね。地方公共団体が土地を購入し、地域住宅交付金に基づく補助をすることで、建てかえをしたかどうかというスキームについては、私ども横浜市としても十分承知はしております。

ただ、一つ気になることがあるということで、ずっと国にも申し上げさせていただいておるんですけども、そうすることの合理性を法律上も明確にさせていただきたいという主張をずっとさせていただいております。といいますのは、ご承知とは思いますが、いろいろな事件、事故、自然災害が起こる中で、この件のみをそれだけ公的支援として取り上げて手厚くすることの合理的理由というのは一体何なんだろう。唯一、示されているのが、建築確認制度というのは公権力の行使に基づくものである。それにかかわるものだからというのが法的な説明であるとするなら、これは到底納得できるものではございませんので、

その点についてももしあるのならば教えていただきたいというのが、横浜市の主張でございます。それについては現在のところ、まだ話は続けさせていただいておりますが、必ずしもそこだけにこだわっているものではございません。

実際にお困りになっている住民の方たちに対しては、やはり現実的な手立てを講じていくということで、柔軟に考えていかなければいけないとは思っております。今までのところでは、そういうふうな対応であります。

それからE R Iの責任ということで、E R Iはどう考えているかということなんですが、ご承知と思いますが、各指定確認検査機関はその指定を受けるに当たっては、保険に入ることになっていることは取り決められているようでございます。E R Iは日本一番の大手ですから、結構保険金はたくさん入っているらしいんですが、限度額が10億円だそうです。これは説明会の席上申しておりました。ただ、このE R Iの犯した検査ミス、確認ミスは1件だけじゃないそうでして、幾らそこに投じられるか、あるいは保険会社の方の免責事項もあるということなので、実際の補償が保険から幾らぐらい支払われるかということについては未定であるということと、少なくともこの説明会の段階でE R Iが言っていたのは、補強設計、耐震補強設計の提案まではさせていただくと、それはE R Iの費用でさせていただくということを明言しておりました。それを居住者の皆さん方は受け入れておりますので、二、三か月の時間をいただいた上で改めて提示することとなろうと思えます。

たまたま東横イン、これも横浜で発覚したわけですがけれども、それから先ほど土木構造物でもいろいろかつてないことが行われているというふうなことがあって、これは何としてもあっちゃいけないことなんですが、土木の手抜きといいますか、何とも言い難いんですが、東横インの場合は、これはもう明らかでして、自らわかっている、利益のためのあえてやったわけですから、これは何をか言わんやでして、すべて是正命令を出し、現在、是正措置を講じているところでございます。命にかかわる問題でも何でもないとかというふうなことで最初開き直っていたそうですけれども、そういう問題ではなく、社会の一般的なルール、障害者の方たちも健常者と同じように旅行ができ、泊まることのできるというのは、社会全体で多少コストがかかったとしても容認してやっていかなきゃいけないことを、自分たちだけが助かっちゃうみたいなことは、やはり風土としてはおかしいのかなと思います。土木の方のインチキというのもそういうのがあるのかもしれませんが、そこはちょっと何とも言いようもございません。

それともう一つ、横浜市では、現場の体験を職員は持っているのか。あるいは検査体制をどうしているのということなのですが、基準法が変わって、昭和11年でしたか。新しい基準法になった際に、横浜市は全数検査をする、中間検査は全数やるという姿勢で臨んでおります。そういう意味で、検査体制はかなり充実させているというふうに言えると思います。現場体験があるかないかというよりは、経験を積むということが大きなことだろうと思っておりまして、この中間検査も完了検査もちょっと誤解されるのは、施工管理とちょっと勘違いされる部分があるわけですし、施工管理ではなくて、やはり法律上適したつくり方ができているかどうかを見るわけですから、ご承知だと思いますが、必ずしもコンクリート強度を現場で調べたりなんかするわけではございません。鉄筋の数がちゃんと入っているかどうかというようなことは確認図面と照合しながらやるわけです。したがって、第三者が確認したものの検査というのは、原則横浜市はやっておりません。

民間機関の行った確認の検査を横浜市に持ってこられた場合は、最初から確認検査からやり直しますと。その上でないと検査は請け負えないので、そういうことを前提に検査をやるということをご承知おきくださいということによってやっておりまして、それ以外のものについては、横浜市自らがやっておりますが、今言ったように、2人一組で相当程度の件数をこなしているということから、経験則といいますか、そういう意味合いでの訓練は徐々に積み重ねてきているというふうに思っております。

長くなりましたが、以上でございます。

○巽座長 ありがとうございます。野城委員。

○野城委員 2つです。1つ目は確認で、むしろ会場の皆さんと状況を確認したいので申し上げますけど、先ほど検証作業の中で激論があったということなのですが、簡単に言えば、例えば構造計算書というのが答案といたしますと、その答案の中身を見て皆さんが激論するというよりも、答案に落ちる前の過程、つまり図面から答案に至る過程がどうであったかということについての解釈が違ったから、激論になったというふうに理解すればいいのかということが、まず1点目です。

それから2つ目は、先ほど部局の中で、160人いらっしゃる方の中で、事故解析も含めてご理解になっている方が一人いらっしゃるということなんですけれども、非常に個人的なことで恐縮なんですけど、その方というのは、私以前、横浜市の公共建築の管理と申すまいしょうか、についてどうするかということでご一緒させていただきましたけれども、あの際に、大変一時期に大量の公共建築発注があって、自ら設計、施工管理をされる職員の



方はいらっしやった。そういう中から、その方がそういった技術、技能を身につけていらっしやったのか、それではなくて、いろんなご事情があつて、民間が構造設計をされた方が今、横浜市にいらっしやるのか。大変恐縮ですけれども、教えていただければと思います。むしろ、そういった方がいらっしやる経緯というのは、この問題を考えるための一つの大事なことだと思いますので、すみません。

○横浜市 野城先生には去年お世話になって、どうもその節はありがとうございました。今のERIとどういう協議があつたということなんですが、これは今、野城先生ご指摘のとおり、一つの答えがあつて、その答えをどう評価するかというよりは、何でこういう事態になつちやつたかという、その原因を探り出す過程で相当な議論があつたという事態です。

といいますのは、日本ERIは、この計算はおかしいということ一度指摘して、構造設計者に計算を直させております。それで持ってきた回答をさっと見て、これでよしとしてしまったんです。横浜市が改めて検証した結果、さつとながめた部分は、さつと眺めちゃいけないというのが改めてわかりまして、そこの部分を再度調査し直しました。コンピュータも直しました。なぜ、そうなつちやつたのかということ、克明に追跡調査して、その結果が、簡単に言ってみれば鉄筋量の計算と壁の強さの計算と、あと軸力の計算、その3つが立ち合わさって一つの構造耐力になるそうなんです、鉄筋力の計算だけをちょっと変えたと、指摘された部分を変えたと。必要な鉄筋量が、例えば「5」だとしたら、その45%しか入れていなかったんで、その逆数倍して鉄筋を入れたんだそうです。つまり、「1」必要なところを0.45しか入れていなかったから、0.45分の1倍したと。つまり、2.何倍にしたそうなんです。それが計算として出てきている。ところが、ほかの2項目については、全く手つかずだったということから、鉄筋を幾ら2倍にしたとしても、全体としてのバランスは相変わらず崩れたままだということがコンピュータを回した結果、明らかになって、そういう部分が今回のこの一番原因じゃないかということで議論し合つたそうです。その結果、構造設計事務所もERIの構造担当者も含めて、そうだなということになったということのようです。

そういうことに直接携わつた私ども構造設計をやっている担当は、野城先生ご指摘のとおり、営繕をやつてきていた人間たちもいますし、それから極めて高度な、先ほど限界耐力法というお話も出ましたが、そういうものについては、実は民間の事務所にいた人間が横浜市に転職してきているというふうな人もいたり、いろいろなケースがございます。そ

ういう意味で、ちょっといろんなタイプの構造専門家がいて、わいわいがやがややっているというのが実情です。

○野城委員 要するに、インハウス方々の、特に構造設計を見るというのがずっと普通にやっているある程度の規模のある自治体であれば、営繕部門からのローテーションでなし得るものなのか。やはり、そうではなくて、外部のさらに複雑かつ大規模な構造設計のある方でないとなかなかできないのか、そのあたりがちょっと確かめたかったものですから、確認した次第です。

○巽座長 まず大河内さん、後で井手さんお願いいたします。

○大河内委員 この前偽装されたマンションに住んでいらっしゃる方たちにお会いしたら、その方たちが一応に、行政の対応が大変に悪いというふうにおっしゃっていたんで気になっているんですけども、相談窓口を13ページのところで設置されて、件数が書いてありますが、その辺の住民の方たちとのやり取りの中で、どんな感じで推移しているのかなと、余り納得のいくということはないのかもしれないんですけども、ほとんど何も聞いてくれないというようなことをおっしゃっていたので、横浜市とあと熊本の方はどうなんだろうなということが一つ。

それから、その下にマンション管理組合に対して検証したいというところには補助するというふうに書いてあるんですけども、実際に申し込みをしてくれている管理組合というのが、どのくらいあるのかというのをちょっとお聞きしたいと思います。

○横浜市 ここに書かれていることが横浜市の支援策としての一覧でございます。今、国のスキームでは、例えば引っ越し費用を3分の2まで補助しますということが打ち出されているわけですけども、横浜市では、その分について、つなぎ資金を融資しますというふうにしています。そればなぜかという、先ほど申し上げましたとおり、補助を出す根拠をしっかりと持っていなければいけないねということから、それにかわりものとして無利子融資を提案しているわけですけども、融資というのは、ローンの金額の高は別にして、ローンを増やすようなものだ。だったら一時払いの補助にさせていただきたいという声が強かったですね。国が行おうとしているスキームに対して、横浜市はなぜ同調しないんだというような声は直接聞こえてきているところがございます。それは先ほど来申し上げているようなお話をさせていただいておりますが、必ずしも、それに最終的にこだわっているわけではございませんので、その点については今後も話し合いを進めながら、柔軟に対応していきたいということは表明しております。

さらにそれ以外にできることがあるかないかは、引き続き話し合いを進めていきたいということでございまして、特に建てかえについての資産結果、これは大変お住まいになっている方たちの負担としては大きいものなんです、恐らく、これが解決しないことには、ほかにどのような周辺で補助制度、あるいは支援制度をつくったとしても、この部分が見えてこないと全体がパッと晴れたという環境にはならないのかなと。実はこれが一番大変な部分でございまして、居住者の皆さん方と一緒に悩んでいるというのが実情でございませ

す。

それから、マンションの管理組合の皆さん方から申し出があれば、いろんなことをやりますという話をしているわけですが、今、おっしゃったのは再検証事業のことです。ご

○大河内委員 横浜市には申し込みがいろいろあるかなと。

○横浜市 あります。問い合わせだけでも200件以上ありまして、既に具体的な数字は申し訳ございません。今持ち合わせていないんですが、何件かは実施しているという実態があります。ただ、これはコンピュータで計算をし直すわけじゃありませんので、書類上の再チェックをするというのが、この事業の限界でして、そこから先に一歩進むには、もう一つ階段を上がらなければいけないという制度です。

○巽座長 井手さんどうぞ。

○井手委員 ちょっと、私聞き落としたのかもしれないので、確認なんです、16ページの12番のセントレジアス鶴見は、問題ありで偽装はなしなんですよね。これはどういうことなんですか。

○横浜市 先ほどちょっと申し上げましたとおり、構造設計に非常にうとい、資格のない人間が設計をしました。先ほども野城先生のお話の中でちょっとさせていただいたんですが、ERIから、この構造設計はおかしい指摘されたときに一部直したんですが、直し方が全くおかしい直し方をしたんですが、それが見過ごされちゃった結果なんです。

○井手委員 それは偽装じゃない？ 故意じゃないから偽装じゃないという、そういう意味ですか。

○横浜市 こういう言い方は大変問題があるかも知れませんが、偽装するほどの技能も持っていなかったというのが実情のようです。

○巽座長 和田委員。

○和田委員 民間のデベロッパーが土地を手配して、マンションを建てて、そこを一般の

方が買うわけですがけれども、そこに市の方が安全、安全といろいろやっていただけるのはいいんですけれども、もともとそこにずっと住んでいる人にとっては、市の払っている税金が、新しくマンションを建てる人のためばかりに使われているという見方もできないことはないと思うんですけれども、その申請料とか、職員の方たちの給与とかを考えたとき、今の申請料が妥当なのかどうか。今日のお話を熊本県も伺っているとちゃんとやりますということなんです、そのちゃんとやるのがまたいいかどうか、もっと一級建築士自身がちゃんとやれという方が私はいいと思っているんですけれども、こんな少ない金額で今後もやっていけるものなのか。理想的にはどうしたらいいと思っていられっしやるかも含めてお話を聞きたいんですけれども。

○異座長 今の和田委員のご質問をさらに広げますと、最近、民間開放で民間の方に、かなり横浜市の場合は移っていますね。横浜市の確認検査体制は、民間開放になる前と、現在とではどんなふうに変っているのか。その問題と今和田委員おっしゃったように、将来に向かって特定行政庁の役割、民間確認機関の役割、それから国がございますが、それらはどういう関係を持てば、どういうふうにすれば確認検査体制を中心とする建築行政の今後の体制としていだろうかという点を熊本県も同様なんですけれども、ちょっとお伺いしたいと思います。

○横浜市 民間開放すること自体を100%否定するものではございません。ただ、平成10年の基準法改正のときに危惧されていたのは、日弁連のこの間のパブコメの意見書にも出ておりましたが、株式会社が公権力を行使すると、結果としてそうなることは、市場の原理に委ねているだけでは、とてもじゃないけど、大きな社会問題になるじゃないかということを既に日弁連は10年前に指摘していたわけです。そのとおりになったというふうなことを、改めて今回意見書の中で申しているわけですが、私も全くそのとおりでと思っています。公権力を行使することを市場原理に全く委ねてしまえば、サービスの争いというところとおかしいですけれども、審査の質が担保されないまま、右から左に作業が流れていくということになりかねないわけですし、その点のセーフティネットがなかったということは、一番大きな平成10年の市場公開制の問題点だったろうと思っています。横浜市は、その点について、当時既に指摘していたというふうに聞いております。

今回の事態を迎えまして、社会資本整備審議会の専門部会から中間答申が出されておりますが、これに対して私ども意見を申し上げました。

率直に申し上げますと、今の中間報告では特定行政庁に指定確認検査機関への監督権限

を付与するから、そちらでもって審査の質を確保するよという趣旨でございます。監督権限を特定行政庁が持ったからといって、どういう監督することで質が上げられるのか。その中間報告に書かれているのは、何とサンプル検査せよと書いてあるんですよ。そんな馬鹿な話はあるかと思います。サンプル検査するというのは、全数ではないにしても、100件のうち1つか2つかもかもしれませんが、ダブルチェックしろということですよ。それは民間開放したことの趣旨に全く合わないと思います。

であるならば、全部民間を廃止するか、これは多分恐らくできないと思います。先ほどお話がありましたが、10年間で7割が、制度が変わってから7割が横浜市から民間に流れていますから、その間、相当職員を減らしております。それを一気に100%に戻すというのはとてもできませんし、関西あたりでは100%近くがもう既に外に流れているという実態を考えますと、全部取り戻すというのは、これは現実的ではない。

とするならば選ぶ手段は何なのかということで、これは東京都とか、神奈川県とか、いろいろ近隣自治体の方とも相談させていただきましたが、もしそういう実態を踏まえるのであるならば、指定確認検査機関に、ある意味では責任をきちっととらせるような独立機関としての性格をきちっと持たせるべきであろうと。現行制度では、これも横浜市が舞台になったんですが、指定確認検査機関の行った処分で民間に損害を与えた場合、その損害の補償は国家賠償法に基づいて、その所属する特定行政庁に被告になり得るんだと。被告になり得る可能性は十分あるという、そういう決定が昨年6月されておりますので、この点についても、今の基準法は全くおかしいと私どもも思っております、そういう面での改正を是非していただきたいということを、昨年6月以来ずっと言い続けておりますが、残念ながら、国土交通省で行われている議論の中では、その部分については、どう議論されているのか全く見えてこないんです。この場をおかりして改めて強く申し上げておきたいと思っております。

○巽座長 熊本県さんどうぞ。

○熊本県 私どもとしまして、大変その辺苦慮してまして、JCBOの中でも、やはり民間確認機関が行った法的責任の明確化ということをお願いをいたしておるというふう聞いております。民間確認機関が行ったものを、我々特定行政庁がどうそれに対して責任を負うかというならば、責任の明確化をうたっていただかないと、我々も先ほど言いましたように、二重チェック体制を強化する。それにつきましては、やはり人員と労力を大変要するわけですので、そういうのに力を注いでいく。そして、ましてや民間確認機関に

についても、やはり責任を負うような体制になりますと大変な我々の努力、いろいろなものを考えていかなくちゃいけないというふうに思っておりますので、ぜひとも明確化を我々としてはお願いしたいということです。

○巽座長 ありがとうございます。それでは、井手さん簡単にお願いします。

○井手委員 今、横浜市の方からサンプル調査について、その有効性に疑問を呈されたんですが、サンプル調査は非常に私は有効だと思うんです。つまり、100のうち1でも無作為抽出でしたものが横浜市が検査しておかしいのが出てきたら、これはやはり大変なあれでしょうから、もちろん当然それに伴う罰則があるはずなんですが、その場合には、むしろ非常に抑止力として働くような気がするんですが、そういうふうにはお考えにはならないんですか。

○横浜市 一定の抑止力にはなるかと思えます。ただ、指定確認検査機関があるにもかかわらず、なぜ特定行政庁がサンプルとは言え、ダブルチェックをしなければいけないのか。その必然性は何なんですかと。そういうすることが監督権限なんです。私はそれは違うんじゃないかと思うんです。自らの責任においてやることですから、本来監督というのは、そこでミスを犯したときに、あんたもう営業停止ですよということを言えるものが、私は監督権限だと思います。それをサンプル調査をして、品質をサンプル調査をやることにより確保されるような抑止効果を持たせるといのは、理屈として合わないんじゃないかと。それだったら全数やっちゃった方がずっといいよというふうに理屈としてはなると思うんです。なぜサンプル調査をやらなきゃいけないのか。そこの理屈が私には理解できないということなんです。

○和田委員 審査費用が妥当かどうかということ、これは自分で調べたわけじゃないんですけども、ロサンジェルスなんかは建設費の1%が申請料だと。10億円なら1千万円ということですよ。ですけども、多分相当日本は安いと思うんですけども、今、おっしゃっているようなことをちゃんとやろうとしたら、幾らぐらいもらったらできるのか。

○横浜市 行政コストを算定するのは非常に難しいといえますか。今まで無料であったことを今回有料にしようということで、基礎数値を算定したんですけども、何をもちこの料金の適正さをはかるかというのは、実に難しいところがあって、ちょっとよくわからないところがあるんですね。結局、横並びでほかの都市と比べて同じようにしちゃいましょうというのが実態なんですね。私どもも税金で給料をもらって仕事をやっている以上、かかるコストの全部を回収するのか、かかるコストのうち何%を回収すればいいのかとい

うことも、実は専門家の先生方に聞いても必ずしもこうだというふうに割合がないもの  
すから、大変申し訳ないんですけれども、言いにくい話なんですね。

ただ、少なくとも民間指定確認検査機関は、公的団体よりも高いお金をとってやって  
おりますから、そこだけを比べれば安過ぎるのかもしれませんが。ただ、横浜市がやる場合は、  
21日間で下ろせと言っている法定期間を、現在は3週間じゃなくて、4週間ぐらいが平  
均になっていると。民間指定確認検査期間は必ず21日期間以内に出していますから、そ  
の差はあるのもかもしれません。質は問いませんが。

○異座長 ありがとうございます。とても貴重なご意見をたくさんいただきまして、あ  
りありがとうございます。まだいろいろご意見はあろうかと思うんですけれども、時間の関  
係もございますので、議題1につきましては、これまでとさせていただきます。どうもあ  
りありがとうございます。

続きまして、議題2に移りたいと思います。住宅金融関係者にお越しいただいておりま  
すが、この議題に関しましては、両方にかかわる議論もあるかと思しますので、質問につ  
きましては、住宅金融公庫と住宅保証機構の両方の御説明をいただいたから、後でまとめ  
てご質問いただくということにさせていただきます。

それではまず、住宅金融公庫から御説明をお願いいたします。

○住宅金融公庫 住宅金融公庫のハチノでございます。よろしくお願いいたします。

今回の偽装問題に対します私ども公庫の対応につきまして、今現在の対応につきまして  
は、今日のお手元の資料の後半に参考として載せさせていただいております。必要があれ  
ば、後でまた別途ご説明させていただきたいと思いますが、今日ご依頼がございました融  
資にかかる物件審査の状況及びノンリコースローンについて、まず資料に基づきご説明さ  
せていただきたいと思います。

めくっていただきまして、まず住宅金融公庫独自の技術基準と技術審査についてござ  
います。私ども公庫の場合は政策融資機関というようなことで、従来から良質な住宅スト  
ックの形成、さらに金融機関でございますので、その債権の保全、そういう観点から建築  
基準法とは別に住宅の居住性、例えば省エネルギー性を高めるということで、住宅の断熱  
化の基準、さらには耐久性、これにつきましては、ご存じのように公庫は長期、一般的に  
は35年の長期の融資をしております。ご承知のとおり、我が国の住宅は平均では31年  
と言われておりますが、そういう状況の中で長期のご融資をするという観点から、特に耐  
久性、長持ちをしていただくというようなことが非常に重要でございますので、基準法と

は別に耐久性の基準を設けているということで、私どもの技術基準は質の向上と耐久性、特に質の向上は規模の問題ですとか、そういうようなところでございます。具体的には後でまたご説明いたします。それが1点。

2つ目といたしまして、そういう基準を設けたものに適合したものに融資をするということでございまして、建築基準法の体系とは別に独自の技術審査体制を有しております。大きく2つございまして、1つは図面の段階、設計の段階での設計の図面審査、それからもう一つは、工事中ないしは工事が終わった後の現場での技術審査を実施しているということでございます。この審査につきましては、また後ほどご説明いたしますが、効率的に、また融資利用者の方の利便を考えまして、建築基準法の確認業務を行っておられます民間の、先ほど来出てきておりますが、民間の検査機関の方と協定を結んで実施していただいております。

最後に3のところでございますが、今回議論になっております建物の構造耐力上の安全性、これにつきましては、建築基準法の手続で審査が行われるという前提で公庫の技術基準には含めておりません。なお、公庫につきましては、民間の金融機関とは違いまして、建築基準法に基づく7条の検査済証、これを必ず交付されているということを確認しております。具体的には、その写しを提出していただいているというのが実態でございます。

あと、今ご説明したことの説明でございますが、簡単にさせていただきますが、2ページ目は技術基準というところでございます。居住性に関するところで、特に断熱を推進してきている。基準法にはございませんが、公庫では断熱構造化を進めている。それから、優良な中古住宅のストックとしても必要だということで規模を一定に決めております。世に言うワンルームマンション的なものは排除しておりまして、30平米以上ですとか、戸建ては70平米以上というような要件がございます。

次にここがメインでございますが、長期固定をご融資する。長期固定を出していくというような観点から、通常のマンションのようなものであれば、耐火構造、通常のマンションであれば、それで結構でございますが、木造住宅、公庫の場合の戸建て住宅の融資も当然多いわけでございますが、土台の耐久性の措置ですとか、基礎を基準法よりも高く、地盤面より40cm、参考に基準法は30cmですが、耐久性の観点からレベルを上げているというようなこととか諸々ございます。

それから、今回に関連しますマンションでございますが、ソフトの面の基準も必要だということで、必ずマンションの場合は長期修繕計画、これは20年以上の長期修繕計画が



定められていることですか、また適正な積立金を積み立てるなり、それを別会計として管理組合が管理するというような、管理規約が作成されていること。こういうようなものを要件としているというのが実態でございます。

次の3ページを見ていただきまして、その具体的な審査のやり方でございます。一戸建てとマンションというふうになっております。どちらもまず設計図面の段階、図面は基本的な配置、平面、立面、カナバカリ、このあたりのものを。また仕様書、こういうものを出していただいておりますが、一般的には基準法の確認の審査と同じときに、公庫の先ほどの基準を表した図面を聴取して審査を行うということでございます。

あと木造等の一戸建て、戸建ての住宅につきましては、先ほど申しました耐久性の基準がかなり厳しいといえますか、詳細に決めております。そういうことで竣工後ではなかなかわからないということで、戸建てにつきましては屋根工事完了時、上棟式の少し後の瓦をふいた段階に行ってください、その木部なり、断熱施工、こういうものをチェックしております。

あと竣工の段階、これは基準法の完了検査の段階にほぼ同じでございますが、戸建てもマンションも現地で建物の立地、接道関係ですか、先ほどの規模、基本的には目視の範囲でございますが、技術基準の適合性を確認しているということでございます。

さらに先ほど申しましたように、この段階で建築基準法に適合しているというようなことを確認するために、検査済証の交付を確認しております。写しをいただいておりますということでございまして、これは全種別やっているというような状況でございます。

最後にこの検査につきましては、公庫としての検査でございますが、建築確認検査機関ということで、その中で公庫と協定を結んでいただいて、適切に的確に審査をしていただけるという約束のもとに、今現在109機関、すべての確認検査機関でございませぬが、109機関と協定を結んでしていただいているというような状況でございます。

技術基準審査関係については、このあたりにさせていただいて、ノンリコースにつきましては、こちらの担当部長とかわります。

○住宅金融公庫 総合企画部長のハナオカでございます。よろしく願いいたします。

お手元の資料の4ページ以降ノンリコースローンの私どもで調査しました内容が簡単に2ページほどにまとめてございます。ノンリコースローンの定義がそこに書いてあるとおりでございます、要するに、物件の価値だけで債権を回収するローンということでございます。今さらながら済みません。

日本における状況でございますけれども、一番下の事例のところに書いてございますが、例えば、六本木ヒルズのような、いわゆる不動産開発事業のためのSPC向けの融資、あるいは大東建託さん等がやっておられるような責任財産限定型のアパートローンといったような収益不動産を対象とした融資について幾つか行われている例があるということでございます。

ただ、当然のことながら回収率等の問題がございますので、一般的に融資金利も通常の融資よりも高めに設定されるということでございまして、一番下の行に書いてございますリーマンブラザーズさんのホームページに載っています金利で言いますと、現在、6か月の変動金利で大体年2ないし3%程度の金利をとられるということでございます。6か月の変動と申し上げましたけれども、日本の場合は変動金利は6か月ごとということになっていますので、実態上変動金利の一番短いもので2ないし3%ということでございます。

それから1枚おめくりいただきまして、それでは外国はどうなんだということでございます。よく一般的にアメリカでは、住宅ローンもノンリコースになっているんじゃないかといったようなことが言われるわけでございますけれども、私ども今回、アメリカの最大のモーゲージバンクでございますカントリーワイド社というのがございますが、アメリカで大体14%ぐらいのシェアを持っているモーゲージバンクでございますけれども、そういったようなところに問い合わせを行いました。その結果が、そこにまとめてあるとおりでございます。

この問題を整理させていただきますと、まず制度の問題と実態の問題であると。それから制度の問題という場合に、住宅ローンの問題と強制執行手続の問題であるということでございます。お手元の資料の2番目のポツは、制度の問題のその1ということで、住宅ローンの問題でございます。

住宅ローンにつきましては、要するに住宅ローンの契約書にノンリコースだといったように書いてある契約書は見たことがないと。これはアメリカ系の方にどなたにお伺いしても、そういった契約書は見たことがないということでございます。もちろん、我々がお伺いした範囲の方でございますけれども。

それから制度的な問題のその2といたしましては、3番目のポツでございますが、これは強制執行手続の話でございます。州によっては、ここでは比較的簡便な手続と書いてございますけれども、要するに非司法的な手続による競売手続の場合に、物件が解消した後、さらにご本人の給与等に追及していくことができないといったようなことが、司法によっ

て禁止されているものがあるということでございます。

この場合、ご注意いただきたいのは、先ほど非手法的な手続と申し上げましたけれども、当然、別途司法手続による競売というものがあるわけございまして、その場合に不足額をさらに請求する、担保物件価値以上の不足額をさらに追及するということは、これは当然のことながら可能であるということでございます。どちらを選択するかということにつきましては、それは住宅ローンの債権者の選択に委ねられているということでございます。

それから、最後のポツが実態はどうなっているのかということでございますが、アメリカの場合は、日本と違いまして、もともと建築年数の経過によりまして、住宅価格が下がる割合というのは非常に少ない状態でございます。特に最近では住宅バブルとか、グリーンSPANはフロスと言っていますけれども、そういったような状態で住宅価格が上がっております。そういったような市場の実態がございまして、實際上、融資物件の売却によりまして、債権額がほとんどすべて回収されてしまうといったような状態でございます。

それ以上回収しようと思っても、コストを考えればどうなのかなと。先ほど申し上げました司法手続の場合は、当然時間とお金がかかわるわけございまして、そこまでコストをかけて回収率をほんのわずか上げることがどうなのかなといったような判断があるんだと思いますけれども、実態上、物件以上の回収をされている例はほとんどないといったように伺っております。

冒頭申し上げましたよくアメリカがノンリコースローンだという話については、このポツと言うと3ポツ、4ポツでございますが、そういったような実態とか、そういった面に着目して、そういう言い方がされているのかなということございまして、ちょっと次元の違う話がいろいろ混じっておりますので、その辺整理をしていただく必要があるのなということでございます。

それ以外に、一番下に書いてございますが、アメリカ、フランス、ドイツ、これはそういった住宅ローンの相当大手の銀行にそれぞれ問い合わせを行いましたけれども、アメリカと同様、ノンリコース言ったような契約は見当たらないということございました。

それから、6ページ、7ページ先ほど冒頭申し上げました公庫の今回の対応でございます。これについては、一言ずつだけ触れさせていただきますと、まず、6ページは公庫のローンを借りて問題物件をお買いになっていた方への返済措置の特例でございまして、

(1)、(2)、(3)と書いてございますように、払込金の返済の猶予期間の設定、あ

るいはその間の金利の引き下げ等々を行っております。実態としては、支払い能力の低下割合に応じまして、率が設定してございますが、実態上は一番下の3年間1.5%の適用になる方が、今申請していただいた方の中ではすべてだということでございます。

それから、7ページでございますが、これは新しくマンションの建てかえ等が行われませぬ場合に、なかなか担保の評価の問題等があつて、民間金融機関さんで対応しきれない場合に、公庫として対応すべきじゃないかといったために、17年度の補正予算で措置をいたしたものでございまして、特徴的なところといたしましては、融資率が通常は物件の80%ということでございますけれども、この場合は100%、すなわち、頭金がなくても満額融資をさせていただくといった制度をつくっているわけでございます。

それから最後に1点だけ修正をさせていただきたいんですが、左側の枠の中の収入審査のところ、同居をしていない直系親族の収入を合算できると書いてございます。これは一般の場合はそうなんですけれども、この場合は直系じゃない兄弟とか、そういったような者でも可能なことにしておりますので、恐縮ですが、左側の枠の中の直系の二文字を消していただきたいと思ひます。

以上でございます。

○異座長 ありがとうございます。それでは引き続きまして、財団法人住宅保証機構からご説明をお願いします。

○財団法人住宅保証機構 住宅保証機構のヌマオイです。よろしくお願ひいたします。

それでは、お手元の資料の4でございます。住宅保証機構の保証制度についてご説明させていただきます。

まず、資料の2枚目の方から見ていただきたいと思ひますが、4の住宅登録実績というグラフがございます。これで住宅保証制度のこれまでの経緯を簡単にご説明させていただきます。このグラフで見ていただきますと、これは住宅の登録戸数ベースでございますけれども、全国で1万個を超えるのに十四、五年かかっているという状況でございます。

住宅保証制度につきましては、昭和55年度に一戸建てを対象といたしまして、北海道から始まりました。昭和57年度から全国に普及を始めまして、全国各県で体制が整いましたが、昭和61年度でございます。その後、平成5年度に分譲の共同住宅を対象として加えております。それから、平成9年度に賃貸の共同住宅を開始しているということでございます。このグラフで見ていただきますと、これは住宅の登録戸数ベースでございますけれども、全国で1万個を超えるのに十四、五年かかっているという状況でございます。その後、平成7年阪神淡路大震災、これが起こったことによりまして、建築物の安全性に

対する関心が高まったというようなこともございまして、急激に住宅登録戸数が増えているということでございます。

それから平成11年度に品格法ができて、12年度から施工されておりますけれども、こういった状況からこういった戸数の伸びになっているという状況ではないと思っております。現在では10万戸から11万戸のベースで推移しているということでございます。1戸建てにつきましては、新築の着工戸数の19%から20%ぐらいで、ここ二、三年前は推移しているということでございます。共同住宅につきましては、下の方の黒い部分でございまして、7,000戸から8,000戸ベースの推移ということでございます。

それでは、1ページ目の方に資料の1枚目の方に戻っていただきまして、共同住宅にかかわる住宅性能保証制度の概要につきまして説明させていただきたいと思っております。

1の概要のところは、趣旨でございますけれども、住宅事業者が品格法に基づく瑕疵担保責任を確実に履行することができるよう、保険制度によりバックアップをしていくという制度でございます。

制度の仕組みといたしましては、まず業者の方が機構の方に申請し、登録していただくということになっております。現在、一戸建て、共同住宅を含めまして、4万1,000社ほど16年度末で登録しているということでございます。特に登録に当たりまして、共同住宅、一戸建て専用とか、そういう仕分けはしておりません。

それから保証住宅の登録でございますけれども、この登録した業者が住宅の着工する前に、機構の方に登録申請を行っていただくということがございます。この登録申請のあった住宅につきまして、機構が保険の付保対象とする上での必要な審査を現場において行うということでございます。

基本的には現場審査につきましては、住宅の登録業者の方の自主的な管理を前提といたしまして、目視それから施工管理等にかかわる現場に置かれております書類を確認することによりまして、審査を行っているということでございます。

共同住宅の場合の現場審査につきましては、第1回目の現場審査が基礎配筋工事完了時、それから、2回目以降が中間階の床配筋工事完了時ということございまして、最下階から起算いたしまして、2の階、それから3に7の整数倍を加えた数の階ということで、中間階の検査を行っております。地階がない場合の住宅の場合で申し上げますと、2階と10階、17階というように回数に応じて中間階の検査を行うということでございます。それから最後に屋根防水工事の完了時に検査を行うということでございます。

機構はこの審査に合格した住宅につきまして、保証住宅として登録いたしまして、保険が付保されるということになります。

それから、登録業者による保証ということでございますけれども、登録業者は保証住宅につきまして、構造耐力上主要な部分、または雨水の進入の防止する部分につきまして、10年間の瑕疵保証を行うということでございます。

保険制度の適用でございますけれども、保証住宅の基本構造部分の瑕疵に起因しまして、保証住宅が基本構造部分の耐力性能、または防水性能の滅失、または維持できない場合、保険金が支払われるということございまして、免責が2年間、填補率が10%、免責金額につきましては、10万円または50万円の中から選べるという形になっております。

なお、登録業者が倒産した場合には、住宅所有者に直接保険金が支払われるという仕組みになっております。

なお、※のところでは普通保険約款のうち、保険金を支払わない場合ということで、故意または重大な過失だった場合には支払われないという約款になっているということで掲げさせていただいております。

それから、2枚目の方にまいりまして、料金でございますけれども、業者の登録料につきましては、新規の場合が3万1,500円、更新の場合が2万6,250円ということで1年更新というふうになっております。

住宅登録料につきましては、住棟価格に対しまして登録料率を掛ける部分と、定額部分とに構成されておまして、申請住宅の階数、あるいは先ほど申し上げました免責金額10万、50万がありますけれども、どちらかを選ぶか、または利用関係別によって異なるということで、ここには例といたしまして、住棟価格が4億円で6階建ての集合住宅の例ということで、通常コース、それから基金コースに分けて登録料の試算した例をお示ししております。

以上でございます。

○巽座長 ありがとうございます。今、2つの団体からのご説明がございました。ここでご討議いただきますんですが、その前に熊本県の方がここでご退席になりますので、どうも大変ご苦勞でございました。ありがとうございます。

(熊本県退室)

○巽座長 それでは、今の住宅金融関係の住宅金融公庫と住宅保証機構の2つ団体のご説明について質問をお願いいたします。寫委員。

○ 寫委員 まず住宅金融公庫ですけれども、構造審査はしていないということですが、これは検査機関がきちっとやってくれると、そういう前提があるからやらないということなのかどうか。それから、さっき耐久性が中心だというけれども、今回みたいに構造がおかしくなれば、耐久性はもたないわけですよ。そういうことは想定していたのかどうかということですね。

それから、返済不能の場合は担保物件を回収するというふうにおっしゃられたんですが、これも担保物件が担保にならないわけですよ、壊れちゃうわけだから。こういうことも想定しているのかどうなのかというようなことですね。

それから特例措置、公的支援のいろんな特例措置がありますけれども、これが実際のところどんな運用になっているのかというような、今回のケースですね。一般の場合じゃなくて、今回のケースについて、何か具体的な動きがあるのかどうかということをお聞きしたいなど。

それから、住宅保証機構の方ですけれども、いろいろ審査をされるわけですが、こういう審査というのは、業者や施工業者から計算書とか、図面とかをもらって、それでやっているわけですか。それとも全く別な形でやっているのか。そういう書面なんかをもらった場合は、それはずっと保管していることになっているのかどうか。例えば、今回のマンションなんかでは、そういう書面や計算書を出せと言われてたら、もうないというふうに言われた住民もたくさんいるというふうに聞いていますけれども、そういうのは、おたくの方で保管しているのかどうなのかということですね。

それから全体の保険金の収入に対して補償率は一体どの程度か、総額というか、全体として保険金が入ったのに対してどの程度の補償をしているのかということですね。それから、検査機関の検査をパスしちゃった場合でも、こういうことはきちんとやるわけなのかどうか。確認検査ですね。検査機関とか、国とか、確認とは別に、こういうことを別にやるわけですね。そのことも含めて。

○ 住宅金融公庫 まず構造安全上については、検査機関を信用していたのかというようなことですが、検査機関を信用するという以前に、やはり建築基準法に基づく確認制度を、当然、公庫の場合は信用した上で公庫の制度をつくっておりますので、先ほど申しました確認という図面審査の段階のチェックと、それから検査済証を出していただく竣工検査、こういうものが確認にのっとってしっかり行われている、適法だというようなことを検査済証をいただくという行為でもって信用して制度を構築しているというようなこと

とでございまして、それは結果的に、それを行う機関としての検査機関を信用していることになるかと思えますけれども、一義的には確認制度を信用という言い方はおかしいですが、確認制度をベースに公庫の制度はつくっているということでございます。

それから2つ目の耐久性を重視しているけれども、構造安全上問題があれば、それは耐久性も問題あるじゃないか。おっしゃるとおりだと思います。ただ、ここにつきましては、特にマンションのようなものにつきましては、一般的な建築基準法上しっかりと行われておれば、50年なり、60年なり、コンクリート系はもつというふうに言われておりますので、公庫としての一般的な長期工程という観点からは十分もつんだと。今回の論点は違いかもわかりませんが、戸建て住宅のような場合は、少し公庫として上乘せ、ダブルスタンダードになるかもわかりませんが、上乘せ基準をあえて設けてチェックをしている一木造住宅の場合ですねーというのがございますが、今回のマンションのようなものにつきましては、建築基準法上しっかりと建てておられれば、耐久性上問題はないということで、そこについてはあえて触れていないということかと思えます。

○住宅金融公庫 ノンリコースローンの点でございますけれども、先ほど私の言い方がまざったのかもしれませんが、私が申し上げたかったのは、不動産開発みたいな事業ならともかく、個人の住宅については、アメリカでもノンリコースという制度にはなっていないし、日本でもそういうことはなかなか難しいんじゃないかということで申し上げたつもりです。

今、実際に住宅金融公庫がノンリコースのローンをやっているといったようなことはございません。先ほど申し上げましたような年数の結果にかかわらず、住宅価格が低下しないといったようなマーケットになるとか、あるいは今回のような事件があったときに、何らかの保険制度的なもので、それがカバーされるとか、そういったようなことがないと純粋融資の世界で、そういったものを実現するのはなかなか難しいかなと思っております。

それから、実際の公庫の特例措置法の運用でございますが、まず6ページの既にローンをお借りされている方の返済特例措置につきましては、最近、公庫の融資以外を受けられる方をたくさんいるものですから、実際に対象の11物件でお住まいになっている方で公庫の融資をお受けになっている方は、38件いらっしゃいます。そのうち、8件につきまして、この6ページの措置の適用がございまして、すべてこの3年間1.5%といったものの適用になっております。

それから、7ページの措置は先ほどの横浜市の方からもお話がございましたように、建



てかえ制度が動いたときの制度でございまして、私どもといたしましては、現在、こういった制度ができたということをホームページ等で周知するとともに、個別の物件についてお話があった場合には、実は昨日もうちの担当が行っておりますけれども、そういう管理組合の会合等に行ってお説明とか、個別の案件のご相談にのせていただいている。そういったような状況でございます。

先ほど公庫の融資対象戸数は、38ではなくて39です。すみません、訂正させていただきます。

○財団法人住宅保証機構 審査の件ですけれども、私ども図面として申請者から受け取っている図面につきましては、確認済証、それから確認申請書の写し、これをまず前提としていただいております。それから図面といたしましては、付近見取り図、配置図、平面図、立面図、カナバカリ図といったような基本的な図面だけを申請書に添付していただいているということでございまして、具体的な構造図とか、そういうものにつきましては、現場審査の段階で現場に備えつけられておりますので、それを見ながら現場において審査をするということになっております。

それから補償率という言い方をされていましてけれども、これにつきましては、私どもの先ほどのグラフで見ていただいてもわかりますように、近年急激に戸数が増えているということがございまして、それから10年間かけて事故が発生するというので、今の段階で収入保険料に対して、これだけの支出がされるというようなデータというのは非常に出しにくいというか、わかりにくいものになるのではないかなと思っております。

なお、補償事故につきましては、平成16年度末までに1,390件ほど事故が発生しております。累計です。これにつきましては、補償対象となる戸数が16年度末までの間にまだ終了していないものも含めて80万戸から90万戸あるというような状況でございます。そういった戸数に対して1,390件の事故が起きていると。今、補償中のものがずっと10年間続きますので、それを見てもなかなか全体の率というもののはつかみにくいということでございます。

それから審査に当たりましては、確認済みをしているということを前提に、現場において審査をするということでございます。

○鳥委員 補償の対象というのは80万戸、90万戸の収入があつて、そのうち1,390件が保険の対象になっている。支払い対象になっていると。

○財団法人住宅保証機構 今までですね。例えば、このグラフでいきますと、平成13年

度に受けたものにつきましては、平成13年度に保険金を一括して払ってもらいまして、それが10年間にわたる事故処理の保険金として支出されるということですので、かなり長期にわたって事故が発生しますので、最終的に10年経たないと全体の分母、分子関係がわからないということです。

○ 嶌委員 これは木村建設とか、ヒューザーも入っているんですか。

○ 財団法人住宅保証機構 今回のこの件に関するもので、補償対象になっているような登録住宅はございません。

○ 嶌委員 入っていないわけだ。

○ 財団法人住宅保証機構 入っていません。

○ 巽座長 和田委員。

○ 和田委員 ここに10年の瑕疵とか、そういう話と震度6の強とか、この強度で倒れる、倒れないという耐震設計の時間のスケールが一桁違うと思うんですけれども、保証制度と耐震設計の関係について、何か議論されたことはあるんでしょうか。

○ 財団法人住宅保証機構 保証につきましては、私ども前提といたしまして、設計・施工基準というのを設けておりまして、設計・施工基準に適合するようにしてくださいということを業者の方をお願いしております。その際、設計・施工基準につきましては、基本的には基準法に適合するようにつくっていただく、建てていただくということを前提としておりましたので、そういったレベルでの瑕疵について10年間の保証という形になろうかと思えます。

○ 和田委員 雨漏りとか、隣の音が聞こえてしまうとか、それは一般の工業製品と同じ、買って来たらすぐ性能が出ないとか、5年後雨漏りするとかという話があるんですけれども、地震に関しては、今回、イーホームズの方が言わなければ、まだ誰も知らないというようなものですよ。そういうものと、この保険制度とのかかわりが私には理解できないんですけれども、もし大きい地震が起きて、金融公庫でも同じだと思うんですけれども、姉齒さんのやったのだけがばたばた倒れて、ほかはぴしゃっとしていたときに、それでも保険が出るのか、出ないのか。耐震というのは人間の命よりもスケールの大きな時間の話をしているので、こういう保険制度と今回のものは何か保証になるのか、ならないのか。私は余り当てにならないと思っているんですけれども、いかがなんでしょうか。

○ 財団法人住宅保証機構 この保険については、基本的には地震に対するものは免責ということに保険の性格上なっております。地震に対しましては、別途地震保険という保険制度

がございますので、そちらの方で地震での対応をするということになっています。私どもの制度はもともと不具合が出た場合に、そういったものを直す、業者さんが無料で直すという場合に保険金でサポートしましょう。負担を軽減しましょうという制度でございますので、そういった点では一定の効果があるのではないかと考えております。

○巽座長 野城委員。

○野城委員 ノンリコースローンについて伺いたいのですが、全く仮定の問題ですけれども、もし今回、被害に遭われた方々が通常の方ではなくて、ノンリコースの住宅ローンを借りておられたと仮定した場合に、今回の件が起きた場合は、どういうことになるか。つまり、ご自分が住んでいらっしゃる住宅を放棄すれば、それでもう決済が済んでしまうのか、あるいはそうではなくて、さらに残債を払い続ける必要があるのかどうか。といいますのは、非常にそこら辺が、いい建物をつくっていくという意味では、このノンリコースの考え方は大変いいインセンティブを持っていると思いますので、それで何う次第なんです、いかがでございましょうか。

○住宅金融公庫 ノンリコースローンの定義というのは、そもそも物件の担保価値で回収するということでございますので、今回のような場合であれば、居住されている方とか、購入者の方が、物件の権利の放棄されれば、それ以上給与等からは支払う必要はないということになるかと思えます。

○山田委員 ノンリコースで個人的な住宅には適用がなく、商業用の不動産について適用があるというのは、アメリカなどの考え方では、つまり貸し手、銀行と借り手の方が共同事業をします。共同プロジェクトをするというふうな考え方を基本的にあるんですね。それでもって銀行も半分責任を持ちなさいよと。あなたもいろいろ調べて頭を突っ込んで議論をして、その事業をやって、それが失敗したとしても、それは銀行にも責任があるんだから、その担保物件だけで我慢しなさいよという、それが基本的な考え方なんです。ですから、個人的な住宅を建てて、それでノンリコースにするというのは、そこは無理があるだろうと。ただ、おっしゃるように、もしそういう制度にすれば、それはチャラですよということになるんだろうと思えます。

○稚山委員 保証機構さんの方にちょっとお伺いします。資料の④の保険制度の適用のところですが、保険金が支払われるケースとして、保証住宅が基本構造部分の耐力性能または防水性能を滅失し、または維持できない場合、登録業者の保険が支払われるとなっておりますが、これは工事を補修したことを確認して保険金が支払われるということなのでし

ようか、どうかということ。それから、登録業者が倒産した場合は、住宅所有者に保険金が支払われるとなっておりますが、この場合、補修は誰がやって、それをどう確認して支払うのか。つまり、管理組合というものが間に入っていて、所有者個々にお渡しするんじゃないかと、管理組合にお払いするのか。それとももう一つ、保険金ですので、保険額に応じての80%とか、95%とかという数字があるんだろうと思うんですが、保険金以上の被害があったとした場合には、それ全部を保証するものではないという理解でよろいしんでしょうか。

それともう一件、先ほどの委員のご質問で、今回ヒューザー等の物件で、保険には入っていなかったというお話でしたが、もしこれに入っていたとして――仮定で、ですけれども――入っていたとして、今度のような物件には保証できるのかできないのか。その辺のところはどうなんでしょうか。以上お伺いしたいと思います。

それから、公庫さんの方ですが、先ほど39件ですか、公庫融資物件があるということですが、今度の事件で少なくとも建物については担保価値がなくなったと思うんですが、そうしますと、それに対して、何か補足担保を追加でとるといことなんでしょうか。どうなんでしょうか。

それと二重ローンということになる。もし建てかえた場合ですね、公庫が入って立てかえた場合でも二重ローンということになりますよね。その辺のところ旧のローンというものを破棄するとか、そういうようなことは考えられないんでしょうか。つまり、11年前の阪神淡路大震災のときから、二重ローンというのはずっと問題になっているんですが、これの解決方法として何らかの方法が考えられないかということで、どうなのかなとちょっとお伺いしたいと思います。

○異座長 それでは保証機構の方からお願いします。

○財団法人住宅保証機構 事故が起きた際の対応といいますか、どういうふうに行っているかということかと思えますけれども、まず、通常の場合ですと、住宅を所有されている方がいろいろ不具合見つかったと、欠陥が見つかったという場合に、業者が営業を続けている場合には、業者の方にこういったことを直してくれということがございます。それに対して、業者の方が瑕疵だということであれば、業者の方が直されるということですが、その際に、私どもの機構、具体的には事務機関を通じてですけれども、機構の方にこういう事故があったので、補修をしたいという届出が出ます。それに対して、私どもの方から一定の保険の保護に当たりましては、査定をすると。これが本当に必要な工

事かどうか、瑕疵としての工事かどうか。それを確認いたしまして、決定いたしまして、補修工事を行っていただいて、それを確認した段階で、その補修工事に対しまして、先ほどの一定の填補率、免責額を引いて保険金を支払うという形になります。

それから登録業者が倒産している場合どうかということですが、その場合には、住宅所有者の方から直接機構の方に、こういう不具合があるということが出てきますので、それに対しまして補修をしていただくと。その場合の補修につきましては、登録業者の方がもういけませんので、倒産していないという場合には、住宅所有者が選んできた業者さんが直されると。それに対しまして一定の査定を行いまして、補修が済んだ段階で保険金を支払うという形になります。また、共同住宅の場合には、管理組合が1棟ごとの補修の単位ということになりますので、管理組合が対象になるということになります。

それから今回のような事件、ヒューザーに支払えるかということですが、ちょっと個別の仮定のことについてはお答えは控えさせていただきたいと思いますが、先ほどご説明した資料の中の※の中で、保険の関係の普通約款の中に、保険金を支払わない場合ということで、関係者の故意もしくは重大な過失があった場合には、保険金は支払わないということになっておりますので、個別のケースにおきまして、関係を十分調査の上、出すか出さないかを決定するということになるかと思えます。

○ 亀山委員 もう一つ、あくまでも補修した金額を保証するのではなくて、保険金額の範囲内でお支払いするということですね。例えば、10億かかったとして、保険金が8億だったとすれば、8億でおしまいということ。そういうことですね。

○ 財団法人住宅保証機構 保険金につきましては、一定の限度額がございます。例えば、共同住宅で申し上げますと、1棟の住宅価格までの範囲。それが30億を超える場合には、30億円が限度になるというような限度額が幾つかがございます。

○ 亀山委員 それは保険金をかけるときの数字ですよ。ここまでは保険金をかけられますという、評価額かなんかで、それは出すわけですよ。

○ 財団法人住宅保証機構 基本的には住宅価格を申請していただきまして、それによって保険料率が決まりますので、その保険金を支払ってもらうということになりますので、申請いただいた住宅価格が基本的には限度額になるという考え方です。

○ 亀山委員 そうしますと、補修する費用というのは、ものすごい額になるということは考えられない？ 保険額のごく一部だろうということになりますか。

○ 財団法人住宅保証機構 ちょっと意味が……。

○ 穂山委員 例えば、構造部分に瑕疵があったとして補修をします。そこに幾らかかかります。その費用が保険額の総額よりも普通は低いだろうと。保険金額よりもはるかに高くなることはないだろうという、そういう考えですか。

○ 財団法人住宅保証機構 保険の総収入みたいなものに対するという意味ですか。

○ 穂山委員 その物件に対して。実際に補修をした……。

○ 寫委員 保証額がたくさんかかると。

○ 財団法人住宅保証機構 先ほど申しあげましたように、1棟当たりの補修額が住宅価格を超えるような場合には、それ以上は出ません。

○ 穂山委員 そういうことですよ。

○ 住宅金融公庫 住宅金融公庫の関係でございますが、先ほどご指摘がありましたように、たしか建物の価値はなくなりますので、担保価値としては、もちろんかけられるということになるわけでございます。そういった場合、金融機関の一般論からすれば、追加担保をお願いするということになるんですが、住宅金融公庫の場合、従来から、こういった災害等で被害を受けられた方の場合には、追加担保はお願いをしないという扱いを行ってまして、今回もそういうお願いはいたしておりません。

それから二重ローンの問題で、最初の債権が放棄できないのかというお話でございましたが、この点につきましては、そういうことになると、まさに先ほどから話題になっているノンリコースということになるわけございまして、通常の一般災害の被害を受けられた方についても、引き続き資力ある限りは返済をいただいているといったことのバランス等を考えますと、なかなか放棄というわけにはいかないかなというふうに思っております。ただ、私どもだけではなくて、全銀協さんなんかともご相談しておりますけれども、新しく建て直す場合に、またローンを組んで抵当権をつけなきゃいけないという場合に、ごく一般的になりますと、最初のローンが第1順位で、新しいローンは第2順位ということになるんですが、そういうことだと、なかなか新しいローンを貸してくれる人がいないじゃないかということで、そこは調整をいたしまして、最初のローンと新しいローンは同じ共同で第1順位にするということで、その点については、最初のローンの方が少し譲るといったような調整ルールをつくっております。

○ 巽座長 ありがとうございます。それでは小谷委員。

○ 小谷委員 保証機構さんにちょっとお伺いしたいんですけれども、先ほど和田委員の方から耐震に対して保証をするのかという質問に対して、保証しないというお答えだったと

思うんです。ただ、品確法の中に耐震等級、あるいは耐風等級というのがございまして、基準法で定める1.5倍ぐらいまでの地震力にて耐えることなど対して等級がある。これは保証機構さんに伺うのがいいのか、あるいは住宅局の生産課の方にお伺いするのがいいのかわかりませんが、耐震等級とか、耐風等級というのが単なる書き付けだけで終わってしまうようなことになってしまうのか、あるいは耐震等級の高いものを得ると、そりなりに得ることがあるのかどうか。その辺についてはおわかりになる範囲で結構ですが、教えていただけませんか

○財団法人住宅保証機構 私どもの保険を引き受けるに当たっての現場審査につきましては、先ほど申しあげましたように、設計・施工基準、これは基本的には基準法レベルの基準ということになっておりますので、それを前提として保険を引き受けているということから、そういった耐震等級というような基準法よりも高いレベルのところを想定はしていないということでございます。

○小谷委員 例えば、耐震等級が上のクラスのものをとってれば、それに従って保険料が安くなるというようなことも全くないということでございますか。

○財団法人住宅保証機構 耐震等級に応じて登録料が安くなるということはございません。ただ、性能表示制度と同時申請した場合には、一定の割引をしております。これは性能表示制度を普及するというような観点も含めて、そういった措置をとっているということでございます。

○巽座長 井手委員。

○井手委員 公庫にお尋ねしたいんですが、39件というのは何棟で39件なんですか。

○住宅金融公庫 今回の対象物件は全部で11棟ございますけれども、そのうち公庫融資があるものが9棟ございまして、その9棟に対して39件ということでございます。

○井手委員 ということは、9棟で39というのは全部ではない。

○住宅金融公庫 もちろんそうでございます。

○住宅金融公庫 非常に公庫融資の利用率が少のうございまして、ものによっては1戸、2戸のものがございます。一番多いのでも11戸のレベルでございます。

○井手委員 もう一つなんですが、私は以前、公庫は中間の検査をすると、そういうふうなことで公庫の基準に合致しているということは、非常に厳しいあれをクリアしたということだから、公庫融資を受けられるマンションというものは、安全性が高いというふうなことを聞いておったような気がいたしましたけれども、この辺はどうなんでしょうか。

○住宅金融公庫 今日のご説明は、今、公庫の方が主力にやっておりますフラット35という民間の銀行さんが貸し出すものを公庫が買い取って証券化していくという、今後のメインということでご説明させていただきました。今、委員お話のものは、今はもう細々でございしますが、公庫が直接融資する財投資金でございするマンション融資、そういう需要を見せていただいて、合融資するという制度がございました。その中では確かにマンションにつきましても、従来は基礎工事と屋上のスラグをうった段階ぐらいで検査に、この場合は特定行政庁の方に行っていたいただいております。多分、今そのことを言っていたと。

これは建築行政全体の話にかかわってくるわけですが、10年なり、11年に施工されました基準法改正を受けて、特定行政庁におきます、そういう検査体制、それからそういうものの充実というような流れを受けまして、公庫としては、検査済証を必ず出していただくというようなことで、中間のところについては、基準法行政の方に任せるというようなことで、今のメインでございするフラット35の場合は、中間についてはやめたというのが実態でございします。ただ、先ほど来申しておりますように、公庫はもう一つ個人住宅といえますか、戸建ても大きな商品でございまして、どちらかという、戸建て住宅にいろいろ頑張ってきた経緯がございします。こちらにつきましても、やはり特定行政庁さんの検査も戸建て住宅の方までなかなか手が回らないという実態がございします。そういうようなことも含めて、35年融資をするという観点から、まだ公庫としては見ている。こういう状況でございします。

○住宅金融公庫 先ほどの件数でございしますけれども、今問題となっております11棟で、総戸数は332戸でございまして、そのうち公庫融資をしているものが39戸ということでございます。

○巽座長 野城委員どうぞ。

○野城委員 1つは意見で、1つは質問です。意見は公庫ですけれども、今日ご説明いただいた技術基準と技術審査というのは、昭和20年代からずっとされてきて、このやり方というのがどれだけ日本の住宅の質を上げてきたかということは計り知れないものがあると思いますし、こういったものが直接することはやめられて機能しなくなるのは、大変残念に思いますけれども、それだけに先ほど山田先生がご説明なったように、ノンリコースローンというのは大変難しいというところは重々承知しておりますけれども、やはり、金融機関が相当住宅の進出に関心を持つ、仮定の問題で申し訳ないんですけれども、今回ノ



ンリコースのローンを、例えばユーザーのマンションに提供されるようなことがありましたら、人任せではなくて、もっと自らのリスクを背負うということで、相当厳しく品質を確認検査とは別に、恐らく精査されたようにも思いますので、非常に難しいことはありますけれども、どういう条件を整えば、どういうところからノンリコース的なものが、日本に導入できるかということとは、ぜひ今後伺っていく中で、政策金融機関的な役割をお持ちですので、ぜひご検討いただきたいという1点だけ申し上げておきます。

それとあと、先ほどの保険の話で、地震が免責があるということはよくわかりましたけれども、例えば、主要な部分への欠陥というものをどうみるかなんですが、これが災害が来て倒壊する前に、例えば構造上主要な部分についての別の意味での欠陥があつて、それが補修された。補修された結果、結果的にはある程度耐震性の向上が見られるという場合は、これはグレーゾーンでしょうけれども、性能保証の中での保険のカバー対象になるんでしょうか。要は直接に被害の侵害があつて、他の不具合があつて、事前に構造を補修した。しかもそれがという場合は、対象になるんですか。

○寫委員 関連でいいですか。この住宅保証機構の基本的な概要というところに品質確保の促進等というのがありますよね。この品質確保という中には、僕らが住宅局から聞いた中には、耐震だと5以上だとか、火災だとか、環境だとか、相当三十数項目なんかの基準があるというふうに聞きました。それを考えると、それを検査するために基礎配筋工事から中間の検査から、屋根の防水工事から全部検査をするわけですよ。これはおたくの機構から見た場合に、検査機関のそういう審査というものと、機構がやる審査というものの関係というんですかね、どちらかというとも機構の方が厳しく審査しているという意識をお持ちなのか、全く検査機構とは関係なく、我々の保険の支払いなんかに関して必要だからやっているというふうに考えるのか、この品質加工の促進の法律に基準に合っているかどうかという審査は、相当厳しいものになるという感じがするんですけれども、検査機関との検査との整合性というか、関係性というか、そういうものはどう考えているかということもあわせてお聞きしたい。

○財団法人住宅保証機構 野城先生の方のご指摘ですけれども、私ども通常の場合ですと、ひび割れが出たとか、基礎が不動沈下したとか、そういう具体的な事象が出たときに、それを修補するということに対して、保険金が一定程度出るということです。それともう一つ、保険約款上ありますのは、設計・施工基準に重大かつ明白に違反しているという場合には、重大な過失とみなすということで、保険金の支払い対象にならないということがご

ざいます。そういった意味で、この重大な設計・施工基準に違反しているかどうかというのが、先ほどの場合にはポイントになってくるのではないかと思います。

それから、私ども検査ですけれども、先ほど別の検査といったのは、基準法の中間検査との比較ということでよろしいのでしょうか。

○ 寫委員 ここに書いてある……。

○ 財団法人住宅保証機構 そういう意味では、私どもは独自に25年間にわたって保険制度を引き受けるということで我々の審査マニュアルもつくってやっておりますので、必ずしもほかのところと比較してどうかということとは言えないんですけれども、私どもなりの審査をしている。ただ、これはあくまで回数もそんなに毎日行くような、そういう工事管理とは違う検査ですので、一定の業者さんが、そういった法律とか、そういうものを守るという一つの抑止力としての効果も期待しながら、それから業者さんの自主的な管理をどういうふうに行っているかというのを書類で審査しながら、目視で見れる範囲で妥当かどうかというのを審査しているということです。ですから、他の制度と比べて厳しいかどうかということについては、ちょっとお答えしづらいんですけれども、そういったレベルでの審査をやっているということです。

○ 寫委員 この中に保険契約者が故意もしくは重大な過失があった場合は保険金を支払わないというふうに書いてあるわけけれども、おたくの機構がパスしたと。おたくの機構で検査でパスしたということになると、一応、そういうことも全部パスしたということになるわけですね。逆に言えば、向こうからすると、あなた方が見抜けなかったんじゃないかという議論にもなるかと思うんですが、そののところはどうなんですか。

○ 財団法人住宅保証機構 私ども必ずしも工事管理のように全体をずっと見ているわけではありませぬので、何回かの現場審査で見た範囲で保険を引き受けるかどうかということ判断しますので、必ずしも100%うちの検査を通ったからということになりますと、そうすると保険は要らないじゃないかという逆の議論も出てくるんじゃないかと思えますけれども、そういった意味で、私どもの審査は一定程度の審査をしているということになるろうかと思えます。

○ 巽座長 よろしゅうございますか。時間がまいりましたので、大変な貴重なご意見を長時間にわたっていただきまして、ありがとうございました。

本日の議事は以上で終了とさせていただきたいと思えます。なお、今後の進め方ですが、委員会の開会の回数もいよいよ限られてまいりまして、ヒアリングが可能な委員会は次回

の3月13日のみとなりました。委員の皆様方におかれましては、ヒアリングに関する多くのご希望があると思えますけれども、事務局を通じて調整をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくご協力をお願いいたします。

その中で和田委員からご提案がありました構造計算プログラムの作成メーカーに対するヒアリングの件につきましては、内容が非常に専門的でありますので、和田委員及びご希望の委員によるヒアリングの場を設けまして、そこでご議論いただきまして、その結果を次回の委員会に提出していただくと。それを最終報告に反映させていただくということをお願いしたいと思います。それでよろしゅうございましょうか。ありがとうございます。

それでは、そのように取り扱わせていただきます。この辺で議事の進行役を事務局にお返ししたいと思います。

○鈴木政策評価官 本日は長時間にわたりましてご議論いただきまして、まことにありがとうございました。またご出席いただいた皆様方どうもありがとうございました。

それでは、次回の日程でございますが、第8回委員会は3月13日月曜日の14時からということで開催させていただくことにさせていただいております。開催案内につきましては、後日送付させていただきます。なお、またいつものとおりでございますが、本日の委員会の内容等につきましては、議事要旨を作成の上、資料とともに速やかに国土交通省のホームページにて公表することとさせていただきたいと存じます。

以上をもちまして、第6回の構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会を終了させていただきます。長時間にわたるご審議ありがとうございました。

17時37分 閉会