

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会（第7回）議事要旨

1. 日 時：平成18年2月27日（月）15：00～17：40

2. 場 所：都道府県会館402会議室

3. 出席者

委員

座長	巽 和夫	京都大学名誉教授
座長代理	小谷 俊介	千葉大学教授
	穠山 精吾	NPO法人全国マンション管理組合連合会会長
	井出 隆雄	ジャーナリスト
	大河内 美保	主婦連合会副会長
	鳶 信彦	ジャーナリスト
	野城 智也	東京大学教授
	山田 勝利	前第二東京弁護士会会長、前日弁連副会長
	和田 章	東京工業大学教授

以下の委員は欠席

白石 真澄	東洋大学助教授
-------	---------

事務局

渡邊政策統括官、青木総括監察官、鈴木政策評価官他

その他

熊本県	西山一郎	土木部次長
横浜市	平野壽幸	まちづくり調整局指導部建築調整課長
住宅金融公庫	八野行正	住宅環境部長
	花岡洋文	総合企画部長
財団法人住宅保証機構	沼生哲男	専務理事
住宅局	伊藤総務課長、小川建築指導課長	

4. 議 題

- (1) 特定行政庁からのヒアリングについて
- (2) 住宅金融関係からのヒアリング

5. 議事概要（速報版のため、後日修正の可能性あり）

議事に関連しての委員からの主な発言概要

- （ ）は委員の発言、（ ）はヒアリング対象者又は住宅局からの発言）

(1) 特定行政庁からのヒアリングについて

熊本県では年間約 1 万棟の建物を建築確認しているが、そのうち構造計算が必要なものはどのくらいか。

大体 1 8 0 0 位だったと思う。

再計算を行っている方々は、また何か足りなかったと言われなかったかということ、若干保守的に見ているということはないか。

検査を早くすることも県民の不安を取り除くという行政の大きな役割だと思っているが、いろんな考え方があるところであり、再計算をしている学者と、県の構造検討委員会の両方で一緒に検討している。

基準法の施行令や告示の中で方法が書いていない部分があるが、途中が抜けている所の判断で困っていることはないか。

現実的にはある。考え方の違いがあり、なかなか難しいところが出てきているので、学識経験者に諮ることも検討している。

1 万件位の建築確認があるということだが、建築確認の申請を要しない 4 号建築物を除いて 1 万件ということか。

確認申請件数が 1 万件ということ。

約 1 8 0 0 件のうち、保有水平耐力の検定を行うものはいくつか。

その件数は把握していない。

できればそれを資料として提出して頂けないか。

保有耐力係数について、県庁の中で計算できる方はいるのか。また、モデル化をして計算する際、J S C A と県庁とで見解が相違することはあるのか。

大変いろんな考え方があり、地元の学識経験者に判定を仰ぐようなこともある。県庁の中では、現在構造計算プログラムを購入して、職員の質の向上を図っている段階。

木村建設と総研以外の分というのは、調べた結果無かったということか。調査依頼はどれくらいあったのか。

今の所は調べていない。依頼については、県の建築士事務所協会や建築士会に相談窓口を設けており、正確には把握していないが、あったと思う。

木村建設は熊本県の有力な建設会社であり、建設会社は地方では政治的に大きな力を持っているが、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や要請はあったのか。

一切関係はうけていない。

これまで全幅の信頼をおいていた建築確認制度が、必ずしも信頼がおけないという雰囲気にあるが、熊本県はどうとらえているのか。また、構造計算が1800件もある中で、今の県の体制で今後ともやっていけると思うか。

建築士という資格によって図面が作り上げられ、それを建築確認するというので、行政も建築確認制度の一つの役割を担っていると思う。構造計算については、専門的な判断を要するものについては県庁の中に構造検討委員会を設置しており、今後は構造計算を要するものについては二重チェック体制をとっていくこととしたい。

構造設計は書面審査だけで、現場にはいかないのか。

現場には行っていない。

年間1800件という構造計算を要する建築確認を今の体制の中できちんとやっていけるのか。

ある程度体制を整えていく必要は感じている。今後とも体制的には十分保証しながら、さらにどうするかを考えていかななくてはいけない。

民間開放の前後で県の体制や申請件数は変わったか。

体制はほとんど変わっていない。件数は民間に2割位移っているが、その分完了検査に重点を置いており、完了検査率が高くなっている。

職員の中で構造系の職員はどの位いるのか。

民間採用の方や、大学で構造を学んだ方が何人かいるが、全員が構造に詳

しいという訳ではないので、構造の詳しい方を集めて委員会を作り、体制をさらによくしていきたい。

地方振興局に職員が分散しているが、効率の点では悪くはないのか。大きい建物に対応しにくいようなことはないのか。

各振興局の中で建築確認の体制を整えているところ。また、大きい建物は熊本市に一極集中している。振興局で大きな建物が出てきた時は、構造の詳しい人と打ち合わせをしている。

年間1800件を12ヶ月で割ると、月に150件になる。全体の4割が熊本県であるので、熊本県では大体月に60件程度、1ヶ月を20日とすると、1件についてかける時間は2、3時間になってしまうということか。

単純に割ればその通りだが、21日の期限があり、建物の規模や大きさによっては時間がかかるので事前協議を含めて対応せざるを得ないところ。

数物件の再調査でさえ2週間かけないと分からないとなると、二重チェックをやっても追いつかないのではないか。また、二重チェックの体制をとれば偽装を見破ることは可能なのか。

通常 of 建築確認においては構造計算はしていないが、二重チェック・再計算には時間と労力がかかる。プログラムを再計算する体制をとるのは大変であるが、それによって、私は偽装は見破れるものと思っている。

完了検査については書いているが中間検査については何も書かれていない。中間検査の指定はされているのか。

中間検査の指定はしていない。来年度中には指定したいと思っている。

計算はすぐできるが、建物の図面のインプットや、その確認をするのは大変である。それを行わずにどこかにやらせるというのはいかがなものか。

プログラムも購入しており、職員の質の向上を図って、十分に検討できるようにしていきたいと思う。

国との関係で、うまく情報はとれていたのか。また、国と特定行政庁は今後どういう風に関係をもっていくべきと考えるか。

すぐに国と相談すべきではなかったかと思う。昔は何回も東京に来て、も

っとコミュニケーションをとっていた。最近では財政状況もあって難しいが、もっとコミュニケーションをとる機会が必要だと思う。

熊本市と八代市の両特定行政庁の職員等は把握しているのか。

熊本市は建築指導課に23名、建築審査会16名、うち建築主事5名。5名のうち、今回のプロジェクトに3名参加している。八代市は建築指導課11名のうち建築主事2名となっている。

建築主事の中に、構造に詳しい方がどの程度いるか。

そう数が多い訳ではないが、構造検討委員会に現在7名入っている。

木村建設はあちこちで手広く業務を行っていたようであるが、県外のマンションや、倒産に至った経緯等は県で把握されていないか。

県外のものについては国からの調査依頼、県内のものについては立入調査等を行っているが、それ以外の把握はしていない。

横浜市の検証に協力した方が書かれていない。

JSCAや地元の構造設計に強い先生方にご協力頂き、検証作業と一緒にやって頂いた。初期の姉齒物件については、国土交通省の建築研究所とも議論させて頂いたところ。

保有水平耐力の計算を必要とするもの、限界耐力計算や、時刻歴応答解析を行っている物件はそれぞれ全体の建築確認件数のうち何%位ずつになるか。

横浜市で確認した物件は全てデータベース化しているが、それぞれがどの程度あるかというのは、入力されていないので把握できない。限界耐力法については、審査ができる職員が横浜市の中でも1人2人しかおらず、年間1、2件をさばくのが限界らしいので、そう数は多くないと聞いている。

今回の偽装問題は、保有水平耐力を計算するもの(ルート3)で起こっているため、今回或いは将来の対応としては保有水平耐力を計算するものだけについて対応を考えればよいということになるのか。限界耐力計算や時刻歴応答計算についても将来偽装が起こる可能性があるのではないか。

技術が進歩する程それを検証するレベルも必要とされる。保有水平耐力計算は26年前に導入され、当初からかなりすそ野が広がっているが、限界

耐力計算、時刻歴応答解析もそうならないという保証はない。いたちごっこであるが、より幅広くチェックできるような体制を作っていきたい。

新耐震の時は、当時我々は全体の5%程度しか保有水平耐力の検定をしないだろうと考えていたが、今はかなり増えていて、そこに偽装が発生している状況になっている。特定行政庁としても、高度な技術にどう対応していくのかを考えていかないと、難しい状況になりそうだと思う。

使用禁止とすると、最終的に強制的に退去させることになるのか。その時は個人が住宅の確保を行うのか。それとも市がある程度面倒をみているのか。

通常基準法で想定している使用禁止命令は、最終的には行政代執行まで覚悟したものであるが、今回は売り主がいて、売り主から買った善意の第三者である居住者に対して命令するという事で、強制的な排除力を持っているとまでは想定していない。これによって退去を促進し、生活再建につながるやすい環境整備になるのではないかと思い使用禁止命令を出した。退去者に対しては、市営・県営住宅、UR、市の公社等で条件にあうものについて、無償・低減の家賃で入居できるような方策も講じている。17世帯のうち7世帯は退去したが、まだ10世帯は撤去していない。

今後の補償問題や二重ローンなどの問題について市はどう考えているのか。

関連した補償・支援策については市独自の方法もいくつかとっている。資料2の13頁に支援策という事で書いている。直接経済的な支援ということでは建て替えに関する支援が一番大きいと思うが、現在国が整理している交付金による建て替え方式については、そうすることの合理性を法律上明確にして頂きたいと国にこれまでも申し上げている。建築確認制度は公権力行使に関わるものだからという理由だけでは納得できないが、必ずしもそこだけにこだわっているものではなく、住民の方々には現実的な手だてを講じていこうという事で、柔軟に考えていかなくてはと思っている。

E R Iは自分にミスがあると認めた以上、補償を要求されると思うが、そこはどうか。

指定確認検査機関は、指定を受けるにあたって保険に入ることになっており、E R Iの保険金限度額は10億円とのことだが、E R Iの出した確認ミスは1件だけではなく、保険会社の免責事項もあるので、実際保険でいくら支払われるのかは未定である。E R Iは耐震補強設計の提案もしており、居住者の皆さんも受け入れているので、2、3ヶ月の時間を頂いたうえで、改めて提示することになるかと思う。

姉齒以外にも東横インや高速道路でも手抜きなどの事件が広まってくると、一生に一回の最大の買い物であるマンションを、ほとんど検証しないで買うことに対して国民全体に段々不安感が高まってくると思うが、市は今回の事件は特殊な要因と見ているのか、それとも今後段々広がっていくと思うか。

あってはならないことであり、土木の方はよくわからないが、東横インの方は明らかであり、全て是正命令を出し、是正措置を講じているところ。

専門家の方々によると、構造計算書と図面を見ればよくわかるとか、或いは図面を持って現場に行けばよくわかるという話があるが、今までそういう検査方法をとっていたのか。或いは今後どうしようと思っているのか。

中間検査は全数検査を行う姿勢で臨んでおり、検査体制はかなり充実させている。現場で経験を積むことが重要であると思っている。

検証作業の中で、E R Iとの協議で激論があったとのことだが、図面から構造計算書に至る過程で相違があったのか。

原因をさぐる時に相当な激論になった。E R Iは、一度計画を出し直させたものをさっと見て、よしとしてしまった。市が改めて審査した所、鉄筋量・壁の強さ・軸力の3つの計算のうち、鉄筋量の計算しか修正されておらず、全体としてバランスが崩れたままであることが明らかになった。

構造に詳しい方というのは、過去に大量の公共建築発注があった時期に自ら設計施工した中でスキルを見につけたのか、それとも民間で構造設計をされた方がいるということか。

営繕をやってきた人間もいれば、民間から転職してきた者もあり、色々なタイプの構造専門家がいる。

ある程度規模のある自治体なら営繕部門からローテーションで出せるということか。それとも複雑なものは外部に出さないといけないということか。

相談窓口が設置されており、資料2の13頁に件数があるが、住民とのやりとりはどんな感じなのか。

13頁からが市の支援策の一覧である。市では引っ越しのつなぎ資金を融資している。補助は根拠が問われるので無利子融資としているが、融資はローンを増やすので補助がいいと言われている。また、国のスキームに市

は何故従わないのかという声もある。必ずしもそれにこだわっているつもりではなく、柔軟にやっていきたいと思う。住民負担の大きい建て替えの話が一番大変な部分であり、居住者の方々と一緒に悩んでいる状況。

資料2の13頁でマンション管理組合に補助すると書いているが、実際に申し込みに来ている管理組合はどのくらいあるのか。

問い合わせは200件以上あり、すでに何件かは実施しているところ。計算をし直すのではなく書類上の再チェックのみである。

資料2の16頁で、「問題あり」だが偽装は「無」とはどういうことか。故意でなければ偽装ではないということなのか。

構造設計に疎い、資格のない人間が設計しており、ERIが誤りを指摘したときに、一部しか直さなかった。偽装する程の技能も持っていなかった。

昔からの住民にとっては、市の税金が新しいマンションにばかり使われることになる。今の申請料は妥当なのか。こんな少ない金額でやっていけるのか。

質問を広げると、確認検査体制は民間開放の前後でどう変わっているか。今後の体制として、特定行政庁、民間機関、国はどういう関係であるべきか。

民間開放自体を100%否定するものではないが、株式会社が公権力を行使すると、市場の原理に委ねるだけでは大きな社会問題になると日弁連は平成10年の基準法改正の時にすでに指摘しており、まさに今回そのとおりになっている。審査の質を担保する点でのセーフティネットがなかったことが一番大きな問題点であり、横浜市はその点について当時すでに指摘していたと聞いている。社会資本整備審議会の専門部会の中間報告では、特定行政庁に指定確認検査機関への監督権限とあるが、どういう監督かというのと何とサンプル検査と書かれている。全数ではないにしてもダブルチェックするというのは民間開放した趣旨に全く合わないと思う。東京都や神奈川県、近隣自治体とも相談したが、全部民間を廃止するというのは今や現実的ではないとすると、指定確認検査機関に、責任をきちっととらせるような、独立機関としての資格をもたせるべき。指定確認検査機関が行った処分による損害の補償はその所属する特定行政庁が被告になりうる可能性が十分ある、という点についても今の基準法は全くおかしいと思っており、是非改正して頂きたいと昨年6月以来言い続けているが、残念ながら国土交通省でどう議論されているのか全く見えてこない。この場をお借りして、改めて、強く申し上げておきたいと思う。

日本建築主事会議の中でも、民間確認機関の行った法的責任の明確化をお願いしていると聞いている。監督機能の強化は人員と労力を大変要する訳で、是非とも明確化をお願いしたい。

サンプル検査は非常に有効だと思う。ダブルチェックしておかしいのがでてきたら、むしろ非常に抑止力としてよく働いているとは考えられないか。

一定の抑止力にはなると思うが、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。それは監督権限とは違うと思う。本来監督というのはミスを犯した時に営業停止と言えるのが監督責任であると思う。サンプル調査により抑止効果を持たせる位だったら全数自分でやった方がいい、となる。なぜダブルチェックをやらなきゃいけないのか、理屈が理解できない。

審査費用は、ちゃんとしようとしたら幾らくらいになると思うか。

行政コストを算定するのは非常に難しい。結局横並びになる。民間機関は高いお金をとっているのだから、それに比べれば安すぎるかもしれない。ただ、横浜市がやる場合は現在4週間位かけているが、民間機関は質は問わないが必ず21日以内で出しているのだから、その差はあるかもしれない。

(2) 住宅金融関係からのヒアリング

公庫では構造審査を行っていないということだが、検査機関がやってくれるという前提があるからやらないということか。

検査機関を信用する以前に、確認制度を信用した上で公庫の制度を作っているのだから、結果的に検査機関を信用しているということになるかと思う。

今回のように、構造がおかしくなれば耐久性ももたないはずであるが、そういうことは想定していたのか。

戸建住宅の場合は上乘せ基準をあえて設けてチェックしているが、マンションについては建築基準法でしっかり建てていけば耐久性上問題ないということで、そこについてはあえて触れていない。

返済不能の場合は担保物件を回収するということが、担保物件を取り壊すと担保にならなくなるが、こういうことも想定しているのか。

個人の住宅についてはアメリカでもノンリコースローンになっておらず、日本でもまだ難しいと思う。また、保険がないと融資での運用は難しい。

公的支援の特例措置について、今回のケースではどんな運用になっているか。

資料3の6頁の返済特例措置の融資対象は11物件で戸数は39件。そのうち8件で適用があるが、全て3年、1.5%での適用となっている。7頁の措置は建て替えが動いた時の制度。制度はHP等で周知している。

住宅保証機構について、審査の際は、行政や施工業者から計算書や図面をもらっているのか。書面をもらった場合はずっと保管しているのか。

申請者から受け取っている図面は、確認済証、確認申請書の写しを前提として、付近見取り図、配置図、平面図、立面図、金ばかり図といった基本的な図面を添付してもらっている。具体的な構造図等については現場審査の段階で、現場に備え付けられているものを見ながら審査している。

全体の保険金の収入に対して、保証率は全体としてどの程度か。

近年急激に戸数が増えており、10年間かけて保証するので、今の段階で全体の保証率はつかみにくい。保証対象80、90万戸のうち、保証金の支払いは平成16年末までに累計で1390件ほど発生しているところ。

検査機関がパスした場合でも、確認検査とは別に審査はきちんとやるのか。

確認済であることを前提として、現場審査を行っている。

木村建設とかも入っているのか。

今回の件について、保証住宅に入っているものはない。

10年の瑕疵の話と、耐震設計で用いる震度とで時間のスケールが違うが、保証制度と耐震設計の関係について議論したことがあるか。

保証の前提として設計施工基準を設けており、それに適合するよう業者をお願いしている。基準法レベルでの瑕疵について10年間保証する形。

雨漏りや隣の音などは出るのか出ないのかがわかるが、地震の話は起こるまで表に出ないので、保険制度との関わりが理解できない。あてになるのか。

地震は免責事項となっており、地震は別途地震保険で対応する事となる。不具合を業者が無償で直す場合に、保険金で負担を軽減するというもの。

仮にノンリコースローンで借りていたとしたら、今回の場合はどうなるか。住宅を放棄すればそれで済んでしまうのか、それとも残債を払い続ける必要があるのか。

ノンリコースローンの定義は、物件の担保価値で貸すことであるので、購入者が物件の権利を放棄すれば、それ以上支払う必要はない。

アメリカでノンリコースローンが商業用不動産にのみ適用があるというのは、銀行と借り手とが共同事業をするという意味。銀行も半分責任を持って事業をするので失敗しても担保物件だけで我慢しなさいという考え方。なので、個人的な住宅を建てて、それをノンリコースにするのは少し無理がある。

資料4の では、工事を補修したことを確認して保険金が支払われるのか。

業者からの届け出を受けて査定を行い、補修を確認した段階で支払う。

登録業者が倒産した場合、補修は誰がして、それをどう確認して支払うのか。

戸建住宅の所有者、或いは共同住宅の場合は管理組合が直接機構に申請することになる。所有者等が補修業者を選定し、それに対して査定を行った後、補修が済んだ段階で保険金を支払う形になる。

保険金以上の被害があった場合は、それ全部を保証するものではない、という理解でよろしいか。また、限度額は保険金をかける時に決まるのか。

保険金については一定の限度額がある。共同住宅の場合の限度額は、1棟の住宅価額までの範囲で、かつ30億円以内で申請された額となる。

ヒューザーの物件はこの保険に入っていなかったとのことだが、仮に入っていたとして、今回の物件は保証されるのか。

個別の仮定の話は控えさせて頂くが、実際に審査する場合は、故意又は重過失にあたるかどうかを調査して対応することになる。

公庫融資を受けている39件について、建物の担保価値が無くなっている状態であるが、それに対して追加の担保をとるつもりか。

追加の担保はお願いしていない。

二重ローンとなった場合に、旧ローンを破棄するとかは考えられないか。

二重ローンの際に最初の債権を放棄した場合、それはノンリコースローンになってしまう訳で、通常の一般災害に遭われた方でも資産がある限りローンを返済頂いている中で、なかなか放棄という訳にはいかないと思う。

品確法の中に耐震や耐久の等級というのは、単なる書き付けだけで終わってしまうのか、それとも高い等級をとると何か他に得ることがあるのか。

基準法レベルの設計施工基準での現場審査を前提として保険を引き受けており、耐震等級といった基準法より高いレベルの所は想定していない。

耐震等級で上のレベルをとれば、保険料が安くなるということもないのか。

耐震等級に応じて保険料が安くなるということはないが、性能表示制度と同時申請した場合は、一定の割引をしている。

何棟で39件ということか。

11棟332戸中、9棟39戸が公庫融資物件。今は公庫の利用率が少ない。ものによっては1棟あたり1、2戸しかなく、一番多くても11戸。

公庫融資は検査も非常に厳しく、建物の安全性も高いと聞いていたが。

かつての公庫が直接財投で融資するマンション融資では、中間検査だけでなく、基礎工事や屋上スラブの段階の検査も特定行政庁に行ってもらっていた。平成10年の基準法改正により、特定行政庁の検査体制の充実という流れをうけて、今日説明したフラット35では中間検査は行政にまかせることとしているが、戸建の方は特定行政庁の検査も手がまわらないだろうということで、まだ公庫独自で中間検査を見ている状況。

公庫審査のやり方は日本の住宅の質を上げてきたものであり、やめてしまったのは残念に思う。ノンリコースは難しいと承知しているが、仮に導入されていたら、金融機関は自らもリスクを背負うため、相当関心を持って確認検査等をもっと精査すると思う。どういう条件が整えばノンリコース的なものを導入できるか、是非ご検討頂きたい。

保険では地震は免責ということだが、構造の主要な部分について、災害以外の欠陥の補修については保険のカバー対象になるのか。

ひびわれや基礎の不同沈下等の具体的な事象の修補については、その毎に保険金ができるが、設計施工基準に明確に違反している場合は、重大な過失として保険金の支払い対象にならないので、違反しているかが重要な所。

機構では、品質確保の促進等を目的として、基礎、配筋、防水等を検査しているが、機構の方が検査機関より厳しく審査していると思うか。

独自に25年間マニュアルを作ってきており、私どもなりの審査をしているということ。業者の自主的な管理を書類で審査しながら、目視で見られる範囲で妥当かどうかを審査している。

故意や重過失のものについても、機構の検査でパスしたとなれば、偽装したことも全部パスしたことはないか。

工事監理の様に全体をずっと見ている訳ではない。また、100%検査したというのであれば保険はそもそも必要ないのではないか。一定程度審査しているということ。

(文責：国土交通省政策評価官室)