



# ユニ総合計画の グリーンレポート

8月号

発行日2007年8月

1級建築士 秋山英樹  
不動産コンサルタント

## 建築基準法が改正されましたが・・・

7月号に続いて改正建築基準法について書いてみようと思います。

改正建築基準法が6月20日に施行されましたが、かなり多くの確認申請が6月20日前に駆け込み申請された模様です。そして、6月20日以降はしばらくは静観して様子を見るという、設計事務所や建設会社・ハウスメーカーが多いというニュースが流れていました。

私の事務所では丁度同じ時期に鉄骨造の3階建ての確認申請を出す物件がありました。昨年の公布時には、軒高9mを超える鉄骨造に対して、指定構造計算適合性判定機関（「適判」）にて構造計算等のダブルチェックが必要という事で、今回の建物は9mを超えていなかったため、ダブルチェックは不要と考えていました。しかし、いつのまにか計算ルートがルート2またはルート3という計算方法をとるものも「適判」にてダブルチェックということになっていたため、あわててしまいました。「適判」回しになると確認期間が最大35日プラスになるからです。

しかし、冷静に考えれば「適判」回しになった建物のほうがダブルチェックされているため、将来建て主がもし売却するような事態になった場合、今回の改正建築基準法に従いダブルチェックされたものは偽装などのインチキのない建物ということで、評価が高く見積もられることも考えられます。そう考えると、改正後の申請で建て主にとっては申請料が多少アップになりましたが、それ以上の価値はあるかなとも思えてきました。

しかし現実に提出した私の事務所はいつもと違う提出書類にうんざりでした。ほとんど無意味にもとれる数値や名称の書き込みがやたらに多く、CAD（キャドといってコンピュータで図面を描く方法）だから出来るようなもので、手書きの図面だったら不可能のような書き込みだらけの申請図面になってしまいました。さらに、使用する材料の認定書を全て添付なのです。

たとえば通常にどこでも使用しているアルミサッシでも防火の認定書とその認定された内容の

書類の添付です。現在の日本では名の知れないサッシメーカーなど聞いたことがないし、日本のサッシメーカーがインチキ品を製造するはずもありません。また、内装に使用する石膏ボードやビニールクロスも全て不燃の認定書の添付です。

しかし、建物が完成したときに受ける完成検査時に検査員がそのものを見て不燃なのか可燃なのかインチキサッシなのかそうでないのかが、分かるすべはないのです。製造しているメーカーの人間さえわかりません。そのようなことに対して全て認定書のコピー添付です。

資源を大事に使用しよう、コピーを少なくしようという時代に逆行して、100枚以上の大量のコピーです。それを正副適と控えて4部ですから、大量です。メーカーに認定書のコピーを依頼すると、そんな問い合わせが大量にあるということです。全ての確認申請書に同じような認定書のコピーが添付されます。そして確認した指定確認検査機関もこれからは15年の保管義務ですから、保管場所も確保しなければなりません。いっそのこと認定された製品を全てCDにコピーしてCDを売ったら儲かるかなと思いました。CD申請も可ですから、ダメとはいえないはずですが、でもみんながこれを購入して添付したら、意味がなくなり不要になるかもしれませんね。

今回7月10日に提出した確認申請が「適合できるか」「適合できないか」の結果の期限一杯の21日目がやってきました。この日ぴったりに「適合するかどうかを決定することができない旨の通知書」がFAXで送られてきました。

数枚に渡り質疑が書き込まれていましたが、その中で一つを紹介すると「流し台や洗面台の排水トラップの構造図を追図してください」。下水の臭いが上がらないように取り付けられているものがトラップというのですが、その構造図が必要ということです。トラップがない製品など中国製でもないのですが、それまで確認申請時に図面添付です。

このような意味のないことをさせるのは、日本独自の役所主導体制がそうさせるのでしょうか。

たとえば、運転免許は楽にとれるが、事故を起こすと罰則が厳しい（これは、最近幼児が4人もトラックに引かれて、交通事故では基も重い業務上過失で5年の刑を言い渡された加害者とその会社に対して、こんな罰では納得が出来ないとして遺族が数億円の賠償訴訟を起こしていますが、だれが考えても日本では刑が軽すぎますよね）。ヨーロッパでは改札のない駅も多く、それだからといって無銭乗車を行い検札でみつかり理由の如何を問わずかなり高額の罰金かされるという話も聞きます。共通していえることは行動するには自分責任でよく考えて行動しなさいよ。違った場合は厳しい罰則がありますよ！ということです。

日本では、お上（かみ）がすることだから -、役所が指示することだから -、「間違いなし」という国民性が長い歴史で培われてみえました。1960年代には安保闘争を機に民意が芽生えはじめ、その後しばらく後退してきたように見えたが、最近また今回の先月の参議院選挙の結果のように、民意が表面化してきたように感じます。

役所は国民の目線から法律を作るのが基本で、役所の目線で管理しやすいように法律を作っていると、法律は機能しないばかりかマイナスの結果を生むことも考えられます。そうではなく、国民の目線で基本路線を作るのが仕事で、細目は国民に任せるくらいでないと、現在の世界に開かれた日本では諸外国とは対等に向き合えない感じが覚えられます。

私の専門の建築で例を挙げてみましょう。

平成7年に耐震改修促進法ができ、昭和56年（1981年）6月以前に着工している、旧耐震設計による建物については耐震診断を行い耐震改修を行うことを進めています。しかし、耐震診断が進まないため、最近では診断料を補助するだけでなく、耐震改修費用についても一部補助するという自治体も多くなりました。しかし、今回の新潟中越沖地震でも築50年といった古い建物の多くが倒壊しており、そのほとんどは耐震改修はもちろんのこと耐震診断も行っていない状況でした。今回の地震の地域では、耐震改修費用の一部を補助されたとしても、そもそも改修費用が捻出できない高齢者世帯が多かったという実情が報道されていました。

今回の中越沖地震を契機に、姉齒事件以来、心配された分譲マンションの耐震性に対して、マンションの所有はこぞって耐震診断を行うように思いますが、多分これまで同様、進むとは考えられません。なぜなのでしょう。

その理由の一つとして、平成18年4月に施行された宅建業法にあるのです。改正宅建業法では、建物の売買・交換・賃貸借の媒介を行うとき

には、宅建業者は重要事項説明に、アスベストと耐震診断を記載しなければならなくなりました。

アスベストに関しては「アスベストの有無に関する調査の結果の記録の存否と調査記録がある場合にはその内容」、耐震診断については「昭和56年5月31日以前に新築の工事に着工した建物について耐震診断の記録の有無と診断した場合はその内容」について記載が義務づけられました。

アスベストに関しては、アスベストが禁止された平成16年10月までの建物には多かれ少なかれ建材に含まれている可能性は否めないため、この建物にはアスベストは一切使用されていませんという証明は出せません。そのため「検査した箇所についてはアスベストは検知しませんでした」とか「竣工年度より確認する範囲において飛散性アスベスト含有建材の可能性はありません。非飛散性アスベスト材については竣工年度より確認する範囲においてアスベスト含有建材の可能性あります。」という報告書の内容を記載することとなります。結局アスベストはどうなっているのか正確には不明のままです。

耐震診断についてはどうでしょうか。

昭和56年以前の建物は、旧耐震の設計になっているため、そもそも耐震診断結果がマイナスにできる可能性は大きく、どの程度マイナスなのかといったように、その大小が判明します。しかし、マイナスが判明すると、次にはどのように耐震改修を行うのか次の問題になってきます。自社使用の建物なら、大地震で建物が損傷して業務が出来なければいざというときの備えて耐震改修することがリスクマネジメントにつながりますが、区分所有しているマンションでは、どれかの住戸が壁を厚くする、開口部を小さくするなどの工事が必要になります。工事にかからない人は耐震改修賛成、工事にかかる人は反対。しかも、耐震診断を行った場合には、売買時、賃貸時には購入予定者や入居予定者に「耐震改修を行いました、本建物は耐震基準を大きく下回っています」という内容の耐震診断結果を告知しなければなりません。そうすると、耐震診断を行わなかった方が売却し易い、賃貸し易いともいえなくありません。

このように法律を作るときには、結果の落としどころを国民の目線で考えていかないと意味がないどころかマイナスになってしまうことさえあるのです。ちなみに、有名なアメリカのファーストフード店は、耐震性に問題のある物件には出店しない、既存店は撤退も検討していると聞きました。建物オーナーは出店してもらいたければ耐震改修をした方が有利です。

このように法律においても、民意に任せられた方が良い場合があり、徐々に必要なものは自然と定着していくのだと思います。