



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

119号

発行日2017年7月

「最近多発している建築施設問題について」

連日、加計学園問題が注目の的となっていますが、昨年来、建物にまつわる問題が頻発に起きている気がします。マンションの杭問題に始まり、豊洲市場、森友学園、そして加計学園となっています。気になるのが、どの問題も建築関係者からの取材を受ければ、明らかに分かることが多々あるのに、マスコミを始めワイワイと騒ぎ立てて面白がっている気さえしてしまいます。

ひとつ一つ、建築分野から見た場合の感想を述べてみたいと思います。

マンションの杭の偽装問題は、杭そのものの選定を含めて問題があったことは事実でしょう。杭が岩盤まで届いていないものが何本もあったと報じられていますが、建物がすでに杭の上に施工されていますがどのようにして調べたのか、私は興味本位で知りたいです。数本の杭が岩盤まで届いていないとしても、大きな地震などが無い限り、直ちに建物が沈下するとは考えられません。手摺の位置が隣棟と数センチの高低差があり判明したそうですが、柱などから大きく伸ばされた手摺部分（建築的にはキャンティお呼びますが）は、時間と共に数センチの誤差がでて仕方のない部分です。しかし、その高低差が引き金で杭の施工不良が判明したのですから、損害賠償は致し方ないと思いますが解体まではどうでしょうか。他に方策を捜すべきだと思いました。

豊洲市場は、地下空間と言われれば何か悪い印象を持ってしまいますが、建築設備の配管スペースである地下ピットと考えれば、むしろ空間があったほうが建物としてはベターなのです。そもそも汚染があった場所に造るわけですから、地表面の土壌を交換したからといって、地下水を調べれば汚染水が出てくるのは当然です。むしろ地下にあのように多くの水が溜まっていることの方が疑問に思えます。土壌汚染はいたる場所なのですが、健康被害が出るわけではなく、何もしなければ地下に収まっているだけです。

現在でも多くの古い鉄骨造ではアスベストが使用されたままになっていますが、天井を張って何もしなければ、その中で生活していても何の健康被害もありません。建物を解体するなど、新たに何かをしようとするすると飛散して危険なのです。

そういった意味では東日本大震災で現地を視察したときに、多くの鉄骨倉庫のアスベストが露わになっていましたが、何の報道もされません。

空洞問題になった豊洲市場では、建築の問題より何故伝えられなかったのかという情報伝達が問題であるのに、建築の問題に替えられています。

森友学園問題では、土地購入費問題は明らかにアウトですが、建設費については3つの見積書が存在し、工事が7億円、15億円、24億円となっているようです。建設会社・設計会社は籠池理事長の依頼によるもので、仕上げ内容の違いによる工事項目の単価や数量の違いか、工事項目そのものが違う（見積りに入れた工事と入れない工事の違いなど）、どちらかでしょう。

同じ建設工事で単価や数量が明らかに違えば、偽装しもなく建設会社の積算担当は理解して作成しています。森友学園に似た補助金不正取得は他にもあると思いますが、今回は金額の大きさと総理が関わったことで大きく報じられています。

さて、最近の加計学園問題では、1月20日に正式決定されて、そのとき初めて総理は知ったとか以前に知っていたとかで問題になっていますが、今治市を始め建築関係者は知っているはずですが。

昨年10月31日のボーリング。その後、民間の確認検査機関に確認申請を行ったはずですが。他人の土地で確認申請を出すことは可能ですが、建築計画概要書が同時に市役所にも出されます。そこで、市の土地に確認申請が出されたら、当然大問題です。設計は加計学園の関連会社、施工も入札なし（60億もの補助金が出る施設では入札は必須）。通常のスケジュールでは設計して（あの規模なら設計期間は数ヶ月はかかります）、確認申請を行い、同時に建築契約を結び施工に入ります

確認申請後2ヶ月足らずでこのような工事が着工できるのは、明らかにかなり以前から加計学園で決定されていない限りありえないことです。

そう考えると、総理に質問することすら茶番劇な気がしてしまいます。

このように、建築関係者であれば、「何で？」といった社会問題が最近頻発しているため、今回意見を述べさせていただきました。建築関係者の生の証言が取れば多くの疑惑は解消されます。