

「官製建築不況」を考える 緊急意見交換会

日時：平成20年3月7日（金） 18：30～20：30

場所：品川区立総合区民会館きゅりあん6階大会議室

（松原） 改正建築基準法が施行されるに伴って、建築業界等を中心に不況がやってきて多くの倒産もすでに発生しているというデータは本日添付の全国企業倒産の資料を参照してください。

ほかにも添付資料はありますが、本日はその1つの改正建築基準法試行に伴う建築関連産の混乱等に関する質問主意者に沿って意見交換会を行っていきたいと思います。この資料は民主党前原氏が国土交通省に行った質問と答弁を私のほうでわかりやすくしたものです。

私にとって本日のこの会合は、現場を知っている皆様からの1つでも多くの情報やご意見を頂き、国土交通省やと伝えていきたいと考えております。

さらには、質問主意書という形でもどんどん行っていきたいと思っております。

（松原） 以下の3つの点に関して、皆様のご意見を聞きたい。

- 1つ目は、着工件数は戻ってきているのか。
- 2つ目は、過度な負担がかかっているかどうか。
- 3つ目は、具体的な提言。

（参加者 A） 建築確認に関して過度な負担はかかっているとは思いますが。

私の会社の話をさせていただきますと、6月以前の確認申請はスムーズに行われたが、一方6月以降に出した3件の確認申請、つまり適判1件、RCの壁構造2件に関してはRCの件は事前打つ合わせ1ヶ月、確認申請後1ヶ月の合計2ヶ月かかり適判件は幸運なことに普段なら3ヶ月、4ヶ月以上かかるとの話もあるなか、2ヵ月半でスムーズに行われました。

ただ、最近、品川区に出させていただいたものに限りですと、大変遅れている現状です。役所に問い合わせたところ人員がいないのが原因らしいです。個人で調べたところ適判の

人数は改正の後合格率 32%ということもあり絶対的人数が不足しています。

(松原) 最近出したものは時間がかかっているということですね。適判の人数が足りない状況で、合格率 30%程度の難しい試験であるべきなのかを文書質問で扱いたいと思います。

(松原) 民間と役所どちらで出すべきか。

(参加者 A) 情報を収集して、どこに出すのが適格か判断しているのはありますが、どちらがいいとは一概には言えません。

(参加者 B) 改正の後、確認検査機関の混乱もあった為、日数が長くかかったのは事実です。最近の動向だと、ほとんどの機関の仮受付で内容のチェック、不備を検査するのに役 1 ヶ月かかる。その後、本受付へと進みます。そして、10日後、消防へいき、1週間をみて確認作業が行われ、合意の後、適判機関へと移っていきます。私どもの珍しい事例としましては、1月の初めに出して18日に本受付になり、2月18日に確認済み書を得ました。これからの方針としましては、本受付後10日間適判を回って、1ヶ月半を見込んで確認済み書を得ると考えています。さらに、民間の適判機関の場合、ある程度、期間の約束ができることがあります。

(松原) 当初は半年かかるという話を聞いていたが、実際は3ヶ月程度であるようです。さらに、役所に出すより、競争原理の働く民間に出す方が良いと思います。

(参加者 C) 建築のほうではなく設備の面から言わせて頂くと、6月以降の進行物件に関する進行検査はかなり厳しいです。つまり、通常ならやり直ししなくてもいいところをやり直しさせられます。しかし、今年、進行現場の検査には厳しさが無いように感じられません。

(松原) 6～12月ではやり直ししなくてもいいところをやり直されるのに対し、今年は昔並みに甘いということですね。国土交通省不況じゃありませんか。

(参加者 D) 新法の下で、初めて出したのは、6階建ての共同住宅に関してのもので、東京都街づくりセンター、民間と公共の合いの子のようなもの、に出したものが遅いです。しかし一方、最近のものは早いです。軌道に乗るまでは期間が長くなるのはしょうがないが、新築の売り上げがゼロなので、早く軌道に乗せたいと思います。私が抱える問題意識を3つ紹介します。

1つ目は、工事がどのような運用になるかわからない点です。調査後、変更しなきゃならない時、適判機関にわたると時間がかかります。基礎工事の必要性も出てくるが、むしろ補強しなきゃならない場合に、その度工事が止まるのは、心配であります。確認申請に時間がかかる問題もあるが、申請後の、特に地面の下での工事、の扱いを迅速にやってほしいです。

2つ目は、この改正で建築の品質が上がるのかどうか、ということです。設計機関の負担増加のしわよせで、現場の負担も増加し、その結果不正の数が増加する可能性も否めません。

3つ目は、平成21年10月以降に引渡しを行う新築住宅に関して、瑕疵担保履行法の施行についてです。請負業者、売主は供託金を払うか保険に入るかを義務付けられています。供託金に関して、10年間で1棟完成させるためには3800万円、100棟完成させるためには1億円の供託金が必要になり、利益以上になる可能性があります。例として、小さな工務店で10年間に10棟完成させると1棟当たり供託金は380万円、大手だと10年間に10万棟完成させると1棟当たり供託金は1万8千9百円です。つまり、国土交通省の意向として、建設業者も自動車業者と同じで大きい企業だけが生き残り、小さい企業は業種転換しなければいけないのか。

(松原) 国土交通省の方針として、あると思います。文書質問で行っていきたいです。しかし、本日は改正建築基準法についての議論を中心に進めていきたいと思っています。なので、以下の3つの点における事例など現場の声を求めます。

1つ目は、確認申請がおりた後、手直しをする際、大変遅れたという事例が多いのかという点です。

2つ目は、現在、確認申請が早くなっているのかという点です。

3つ目は、民間の確認申請の方が役所のより早いのかという点です。

特に、1つ目という3つ目に関しての事例を求めます。

(参加者 E) 6月20日に着工が間に合わなかったのが、新法の確認申請の下、1月末に決まり、4月から事前協議、最終的に9月末においた物件があります。相当時間がかかりました。さらに、当時杭芯ずれの問題がありました。現場では、どうしても10cmぐらいずれののだが、従来では10cmぐらいなら認めるとしていた。なので、13cmぐらいのずれの際は工事を変更していました。しかし、今後は工事が止まるのを恐れるあまり杭芯ずれを20cmまで認めているが、妥当なのはやはり10cmという声がある。このような点に関して今後どうなっていくのか心配であります。

役所と民間の違いを確認します。機関に関しては、役所の方は昔から約3ヶ月時間がかかります。なぜなら、役所は審査を個別にやっていて様々な審査を順番に回っていくので、時間がかかります。一方、民間の方は約1ヶ月しかかかりません。金額に関しては、役所

は10万円に対し、民間は30～40万円です。役所の方は、確かに金額的な安さはあるが、時間がかかるので民間の方でやっています。

(参加者 D) 雰囲気は、役所の方が一生懸命の姿勢が見えて役所の方がいいのではないかと、と思います。また、民間でも遅いところもあれば早いところもあります。つまり、民間が早くて役所が遅いとは一概には言えません。現状としては、どちらに出せばいいのかわからない状態であります。

(参加者 F) 大手のゼネコンでは、確認申請などは自前の子会社の確認機関を使うので非常に早いです。一方、私達は3ヶ月ぐらい時間がかかります。また、値上がり要因の1つとして確認がおりない、仕事ができない、職人達が時間をもてあますことも考えられます。今年に入って、多少改正されてたまたま3つほどおりました。しかし、今後は職人達の不足により、手間賃も上がり、やればやるほど赤字になるという事例も出てきます。現在、建築業者の数は多いので、淘汰して大手企業に集約しようとする意識が見えます。もしかしたら、零細企業に信頼がなく、大手企業は信頼があるという意識かもしれません。つまり、今回の官製不況の中のあらゆるところで零細企業いじめが見えて仕方がないので、さらに、瑕疵担保責任の供託にしても保険料もまだ決まっていません。これもきっと、大手の保険屋と大手企業が手を組んで、そういうところに金が流れていくのではないかと不安であります。こういう点をもっと取り上げてほしいです。

(松原) 瑕疵担保のところ、供託することが現実的に無理になってきた時の保険に関しても、大手保険と大手建設会社が手を組み中小企業をつぶすというのは、仕組み上ないとは言えません。これについては、今後観察していきたいと、思います。

今の話の中の興味深い点は、仕事に濃淡がある、という点です。確認申請がおりなくて、土地を買って仕入れて建てられないとなると金利ばかり負担して、最終的には手放すしかありません。また同時に、職人達も時間をもてあましています。急に最近になって、仕事があると、今度は割り増し分を払わないと来てもらえません。こういった濃淡が、確認申請で生じること自体、国家的不祥事、官僚側の無責任さを示しています。

さらには、損害賠償請求のケースになるのではないか、と思う気もしております。今のご意見はよく頭に入れておきたいと、思います。

今までの話によると、改正建築基準法に関しては、先ほど挙げた濃淡の問題や今までの損害賠償請求の話や確認出た後の問題は別として、基本的に確認は戻ってきている、つまり、国はハードルを下げている、という理解でよろしいでしょうか。これに関しての提言やご意見はありますか。

(参加者 G) 確認を出す以前の問題が気になっております。[番号十一]にも記載されてい

るように構造設計士のマンパワー不足という問題があります。先ほどの話にも出たと思いますが、設備の確認申請を出す時に設備設計では必要な過程ですが、今後の新保では、さらに、設備設計一級建築士の確認が必要である、という項目があります。つまり、構造設計一級建築士のマンパワーだけでなく、設備設計一級建築士のマンパワーも明らかに不足しています。それに対する現在の対策としては、建築整備士という資格を活用すればよい、という話もあるが、まったく機能していません。

(松原) 設備設計一級建築士不足の問題を提起して頂けて、先ほどの A さんの話にもあったように、一級建築士の数、つまり診断する人の数が不足していて、ダブルチェックの2つ目の部分で時間がかかります。これの解決策としては、数を増やすしかない、ということですが。

(参加者 G) 電気設備は一級建築士の人があつてのものなので、よろしくお願いします。

(参加者 H) 以下は設計段階の話です。

[番号九] のところに構造計算プログラムの話がありまして、去年の6月の時点でおくれており、8月もしくは10月に出る見込みがない状態で、未だに出ておりませんのではないかと思うプログラムの内容については、私どもの現在行っている設計の内容が99.9%プログラムに当てはまりません。プログラム自体が非常に成型な建物であり、さらに、柱と柱の間も均等であり、それに外れるものはプログラムに使えず、従来の構造計算プログラムを使い、それは認定されていませんので、おのずと判定機関へと回ります。プログラムを採用された建物は判定機関へ回さなくて十分です。

都内の建物の中でプログラムに沿って設計できるものは数%あるかどうか。さらに、現在まだプログラムはできていません。

判定委員の数、構造設計の数、設備設計の数に関しては友人からの話を聞く限り、そして個人的な体験から言わせていただくと、不足していると思います。

十分な議論をしてほしいです。

さらに、以下は施工段階の話です。

問題は構造設計事務所が施工に責任を持った形で、確認申請書に施工の名前を挙げることはできません。それは施工の責任を構造設計事務所が負えない立場にます。なぜなら、理由は3つあります。

- ① 金額の問題。
- ② マンパワーの問題。
- ③ 細部に至るまで管理ができていませんので、事務所側が管理責任を負うのを避けたがるためです。

設備に関しても、同様であると思います。

(松原) 冒頭の「番号九」の構造計算プログラムはなかなかできません。できたとしてもただのモデルケースにしかありません。国認定のプログラムが1種類しかなくて、2種類程度認定したらどうなるか。

(参加者 H) 応用ができないプログラムになると思います。なぜなら、コンピューターのソフトには必ずバグが生じ、バグを修正するのに認定を取り直すので、時間がかかるとの話は聞いています。

(松原) 今後、設備設計一級建築士の問題が出るとの点で、先ほど話に出ました深刻な事態になります。

一つ目は、国土交通省の机上の空論で枠組みをつくっていますが、現場の皆様の声が反映されているのか。

二つ目は、今後、どういう方向で設備を進めればよいのか。

三つ目は、現在、プレッシャーがかかり無理している状態ですが、やがて破綻し、最終的に建築着工件数が減っているのではないか。

(参加者 I) 現在は官製建築不況でありまして、それに付随するさまざまな問題に関して、民間主体で伝えても無理な話なので、政治の力でどうか変えてほしいと思います。国がすべきことは、国家の安全保障だけでなく、住まいの安全保障もしてほしいです。さらには、昭和56年の新耐震性調査以前に建てられた建物に関しても、もっと注目してほしいと思います。

今後も本日のような勉強会を行っていただきたいです。

(参加者 J) 一つ目に、私は住宅マンションの住宅性能評価、それは住宅の性能を保証するためのものに関して、現在10%しか行っていない抜き打ち検査をするべきだと思います。

二つめに、厳しい方向ばかりに行かないでほしいです。構造のプログラムに関して、国が審査をするために色々決めるのがよいと思います。

(松原) 民間でプログラムを作って、国が認定するなど、プログラムの数を増やすことは技術的に可能なことですか。

(参加者 J) 民間でプログラムを作って国で認定することは可能だと思います。

(参加者 K) 改正建築基準法の中で、擁護物件取り扱い廃止とあり、後に見直すと発表

しているが、廃止にしないようにしてほしいです。なぜなら、コストが上がり、その結果、着工件数が減ると思うからです。

(松原) 改正建築基準法に関して、具体的な要望はありますか。

(参加者 K) 実際、現場のことについてはわからないが、中小零細企業つぶしに関しての議論は全くその通りだと思うし、さらに、改正建築基準法を足がかりに、国土交通省もそのつもりでいると思います。その結果、その企業の下で働いている職員達はより厳しい状態であるのが現実であると思います。

(松原) これに関しては、国民運動としてやるかもしれません。しかし、党内部など危機的認識が甘いと思います。中小零細企業つぶしに関しては、以下の3つのことを乗り切れるかが重要であります。

- ① 供託金の問題
- ② 現場を見るということ
- ③ 審査機関を自前で持つ企業の強み

そして、以上の3つの点を乗り切れるのが大手企業だけなのです。しかし、それにもかかわらず、マンパワーの問題は残ります。

(参加者 L) 業務報酬は建築確認がおきた後、着工前で7割もらえます。しかし、去年の6月、7月に出したのが半年かかり、1月、2月におけるといのは、明らかな経済的デメリットです。それを理解した上で踏みきったという面もあると思うので、大きな経済的デメリットを生じることを考え、政治の点で、厳しく指摘してほしいです。

(参加者 M) 現在の利益優先の姿勢のため、姉齒氏も失敗したと思います。さらに、建築基準法の改正は、私たちにとっては改悪であり、現場の理解では苦しむものばかりであります。特に東京では、木造建築は、防災防火の面から、伸びていくとは限りません。そうなると、リフォームで活路を見出しているのですが、国家にはしっかりとした基盤をもってほしいです。そうしないと、末端の人間が苦しみます。

(松原) 役所で作成するのは机上の空論なので、現場の声を積極的に扱っていきたいと思います。

(参加者 N) 零細企業の声を紹介します。新築物件の数が極端に減ってきて、リフォームに活路を見出しているが、リフォーム自体でも、それに関する資格を持っていない人の無責任な発言により大変苦しんでいます。さらに、その資格を持っている人との競争原理

が働き、無資格の人々が悪さをしているのではないかと危惧しています。話は多少ずれるのですが、瑕疵担保責任法などでも、物事の本質を理解しないで決定している政治家の方が多いと思われます。それに関しては、そういう人を選んだ私達にも反省すべき点があると思います。

(松原) 正しいと思います。政治家の中には、わけがわからないまま官僚側からの要求に従って、許可を出す人も確かにいます。特に与党議員、つまり自民党の支持母体が浅はかな考えの為、こういう結果になっているのではないかと。不動産業界としての不況の事例はありますか。

(参加者 O) リフォーム業者の新手はひどいです。今後そういうところの規制は必ず必要だと思います。私の今日の議論を聞いた上での結論は、建て売りはやめようとのこと。さらに、中小零細企業いじめは昔からいつでもあることです。日本は民主主義ですが、現在は民主主義か社会主義、つまり官僚主義なのかわからなくなる傾向にあると思います。本日の議論が現在の実態だと思います。

(松原) リフォームに関して規制を行って良いのか。

(参加者 O) 規制をしてほしいと思う。

(参加者 P) 結論から言うと、大手ゼネコン、もしくは大手設計事務所の下で様々な問題が進んでいます。

(松原) 大手ゼネコンの指導でこのような動きが進んでいるのですか。

(参加者 Q) はい、そうです。また、国土交通省と大手ゼネコン間の情報が垂れ流し状態なのが一番問題だと思います。さらには、運用面に関しては勝手にやってくれという文章も出ています。

(松原) 本日承ったことに関しては、様々な場所で発信していきたいと思います。ありがとうございました。