



ユニ総合計画の グリーンレポート

7月号

発行日2007年7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

一昨年来からの構造計算偽装事件は、建築基準法改正、建築士法改正ということにまで発展し、建築基準法は平成18年6月に公布され今年の6月20日に施行されました。建築士法は平成18年12月に公布され2年以内に施行される予定になっています。

それでは、今回改正された建築基準法の重要ポイントについて私見を交えて説明致します。

今回の法改正は、一定規模以上の建築物については、役所または民間の確認検査機関などによる審査とは別に構造専門家によるピアチェック（ダブルチェック）を新たに義務付けています。この第三者チェックを行うために今回創設されたのが指定構造計算適合性判定機関（知事指定）です。業界では「適判」と略して呼ばれていますが、適判回しになるものは、鉄筋コンクリート造で高さ20mを超えるもの、木造・鉄骨造では高さ12mを超えるものまたは軒高9mを超えるもの、構造計算の方法がルート2またはルート3という計算方法のものとなっています。

つまり、平たく言えば鉄筋コンクリート造で6階まで（7階で階高が低いものならOK）の建物で建物の平面形状や断面形状が整形でシンプルなもの、木造で3階までのもの、鉄骨造で3階までの建物で平面形状や断面形状が整形でシンプルなものなら、「適判」が不要ですが、それ以外のものは「適判」回しになります。

私見を交えますと、きっちと合理的に経済設計を行うにはルート2またはルート3の設計法が望ましく、国土交通省の考え方の方向性もその方向にあると考えられます。そのため今後は木造以外の確認申請は「適判」でダブルチェックが必要と考えてよいでしょう。

それでは「適判」回しになるとどうなるのでしょうか。

今回の改正で、これまで建築確認の審査期間は何の不具合がなければ木造2階建て以下で7日以内、それ以外の建物では21日以内に確認済証をおろすことになっていたのが、木造2階建て以外

は35日となったほか、「適判」では最大35日まで審査期間の延長が可能となったため、合計で70日まで審査期間が延長になってしまいました。

実感としては、現在のように民間の確認検査機関がなく役所に出すしかなかった時代では、いつも1ヶ月から1ヶ月半は何の不具合がなくてもかかっていたのが実情でしたので、その時代に帰ってプラス「適判」が追加で最大35日必要になったという感じでしょうか。

役所は残業もなく仕事のテキパキさも少なかったため、必ず「期限内に確認できない旨の通知」というのを送ってきて、重要でもない事項の指摘を行い審査期間の延長していたのが実情でした。しかし、民間の確認検査機関ができてからは3週間から4週間以内で必ず（契約ですから守られますし、急がしたら2週間という話も聞きます）確認済証が入手できたため、大方の確認申請が民間に行ってしまったという事実があります。

役所の建築指導課はその分仕事が減ったためか、時代の流れなのかよく分かりませんが、当時は愛想もなくいつ行っても混雑で有名な部署でしたが、最近ではどこの役所へ行っても親切・丁寧という感じがします。

民間のテキパキさが確認審査を早めているのかと思ったら、実は大して見ていなかったという事実が構造計算偽装事件で明らかになったのです。

我々、専門家の間では、集団規定といって建物の高さや大きさなど、建物の外観形態や避難に関する建築基準法の規定は確認申請時には詳しくチェックするが、個別規定といって構造や建物内部に関する、その建物独自の部分についてはあまり見ておらず、特に構造に関しては性善説に基づいて審査されていたのは周知の事実でした。

要するに、近隣に迷惑を及ぼす箇所については厳しく審査するが、その他のことについては自己責任で行って下さいということです。

また、現実問題として審査担当者が構造の専門家という人はまれで、それは仕方のないことで、構造に強い建築課長などがいる役所ではシビアに見られるため、区は構造が厳しいなどと言わ

れるくらい、役所に専門家はいないのです。

役所を統括する国土交通省にしても、現実と同様でなのです。

一方、私の知る限りでは、建築設計に携わっている人は職人馬鹿と思えるくらい、一般世間と比べると真面目な人間が多い業界だと今でも確信しています。建築設計というのはよほど大型の建物でない限り1人または2～3人の設計者が建築主の要望に沿い、独自のデザインで設計を進めることが一般的です。そのため、設計者と建物の間に金銭では割りきれない関係が生まれてくるのです。愛着といってもよいかもしれません。

そのため私の設計作品は・・・という言い方になるのです。極論すれば報酬の大小にかかわらず、サービス残業云々というコトバとは無縁の世界で、納得するまで設計をしかねない人種が建築設計者だといってもおかしくありません。どこの設計事務所でも深夜まで明かりが灯り、だからといって給料が高いわけでもなく、現場監督よりも安い給料で働いているというのが実情です。「好きなことをやっているんだから仕方ないよ」と言われつつ、自分でもその言葉に納得してしまうのが建築の設計者でしょうか。

話を元に戻しますと、今回建築基準法が改正され「適判」でのダブルチェックが行使されるようになりますと、その分確認審査手数料がアップされました。ちなみに東京都では100坪程度の建物では、確認申請手数料は1万9千円（民間だと5～6万円）。「適判」回しになりますと構造計算に大臣認定プログラムを使用した場合で11万1千円、大臣認定プログラムを使用しない場合は15万9千円（民間だとこれに3千円～1万円加算）。同様に500坪程度では4万9千円（民間だと12～15万円）。「適判」は14万4千円/21万9千円。1000坪程度では14万6千円（民間だと24～28万円）。「適判」は17万7千円/24万円です。以前より改正後は確認申請手数料が3倍にはなるよと噂されていましたが、このような金額になったのです。

「適判」では構造の再審査を行うのですが、これは役人ではなく民間の構造設計の人から募集して試験に合格した人に委託するかたちで審査が行われます。一級建築士で構造専門家となると、そのほとんどが三大都市周辺に集中しているため、三大都市以外の地方都市では、その人員の確保には大変な苦勞をしているという情報もあります。しかも改正法が施行されている現時点でも、前述の大臣認定プログラムはないという有様です。今年中に間にあうかどうかの様子で、認定プログラムもないまま見切り発車の建築基準法改正となり

ました。

特に今回の改正において、実務で大変になったのは、確認申請図においての意匠図・構造図・設備図などの図面同士の食い違いで、申請後にくい違い等が見つかった場合には、「適合できない旨の通知」がきて、修正でなく確認申請の出し直しになることです。

このような場合、従来は訂正や図書の差し替えができましたが、今後は一切訂正、差し替えなどの補正は認めないこととなりました。つまり、訂正などの指摘事項が見つければ確認できないこととなり、もう一度確認申請を出す必要が生じてくるのです。再提出の際には、当然確認申請手数料は再度必要となってきます。

ただし「誤記、記載漏れその他これに類するもので、申請者などが記載しようとした事項が容易に推察される程度のもの」といった軽微な不備の場合は「適合するかどうか決定できない旨の通知」がきて、補正または不明確な点がある場合は追加説明書が提出できます。ただし、この期間は35日以内という審査期間には含まれません。

図面相互のくい違いはよいわけではありませんが、実際の設計では設備の配管の関係でパイプスペースを10cm移動しようなどということはよくあることで、それによって構造計算にも何の影響もないのですが、全ての図面で整合性がとられていない限り今後は確認申請の出し直しになってしまいます。

ここまで厳格に審査するとなると、設計図を作成する私たちだけでなく、申請書を審査する側も内容そのものよりも、整合性の方かなりの労力がとられてしまうのは必至だと推察されます。そのような厳格な審査が、前述した審査手数料の金額ではたして行えるのかどうかは私は疑問に思いますが、まずは決められたルール通りに最初の数ヶ月は行われると思われま。

その後は実態に合わせて修正を行うという方向になるのでしょうか。

今回の事件の結果、設計者は性悪説だという発想から法律をつくるとこのような結果になるのかもしれませんが、しかし、設計の細部に渡り行政が指示・指導を行い、それに当てはまっていれば安全だと認めるシステムがはたして建て主のため、建物の安全確保のためになるのかという疑問な点が残ります。

本来ならば細かい法規制で設計の自由度を縛るのでなく、発生した偽装やミスについての的確に対応できるシステムが求められるべきです。この点では、今回の法改正は逆方向を向いているのではないのでしょうか。

構造計算のダブルチェックは、悪くはないシステムだと思いますが、計算の数値の整合性をチェックするのではなく、チェックする設計者がチェックを求める設計者の設計の考え方や結果に対して精査・検討を行うのがよいはずで

す。また、構造計算に限らず意匠や設備の面でも同様で、偽装が発覚した場合には法的な罰則の強化にて行い、ミスについては賠償責任制度の強化により行うのがよく、建て主保護には設計者の保険制度の強制加入などにより行うといった方法がより現実的だと思います。

また、改正法では工事途中の中間検査を義務づけていますが、基本的には工事途中の1回だけで、それも実際の現場検査は30分程度で、その他が書類審査と考えられます。この検査員は「適判」を行う構造専門家ではありませんから、鉄筋の数や大きさはチェックできても、鉄筋の納まり（鉄筋の加工や組み立て方法）に注意して検査を行うことは難しいと思います。

一方、我々設計者の現場検査は規模が小さくても1時間以上で、各階毎に全て行うのが普通ですから、それを強化させる方向にした方が、構造計算書や確認図面の整合性ばかりを重視する改正法より、建物検査を重視した方が建物の安全性は強化するはずなのです。

アメリカではインスペクター制度といって、第三者の検査員が各階毎に工事の確認を行い、OKがでなければ次の工事に進めないだけでなく、結果的に完成したときに検査済証がでません。検査済証がなければ、使用できないばかりか登記や保険がつけられないため、インスペクターの検査は受けるしかありません。

このような実質主義に徹した方が、建て主保護になるはずで

す。今回の法改正はどちらかといえば、書類審査の不備をなくすにはどうすればよいか、すなわち確認申請書を審査する側の責任を回避するにはどうしたらよいかという命題に沿って作られた法律といっても過言ではありません。そのため、実際によい建物を造るにはどうすればよいかという点が見過ごされています。

現実では、構造計算に何の不備もない建物がほとんどで、むしろ現場で実際に造られている建物の不備が多いのは、専門家なら誰もが想像できることです。

今回の法改正は「適判」に人材を送っている、日本建築構造技術者協会から法の施行後、直ぐに今回の改正内容の見直しの所感も出されました。

今回の法改正で6月20日以前に着工（杭工事や基礎工事が始まること）している場合は、新法

に抵触しませんので、「適判」でのピアチェックを必要としません。しかし、完成時にはその時点で既存不適格建物となる事になります。今回の改正で、構造設計法について以前では指針であったものが法律になったり、その他の改正が行われていますので、現行基準には合致していない可能性があるからです。

将来は、構造計算をダブルチェックしていない建物など危ない建物だと言われかねません。

そのため、将来改修時など確認申請が必要となる時には現行法に合わせるために、構造計算の「適判」でのダブルチェックを要請されることとなるでしょう。

今回の法改正では、完成検査も告示で定めた検査の指針に基づき実施され、出来上がった建築物と設計図面がくい違っている場合は、検査済証が交付されません。つまり、従来のように確認申請中や工事中に設計変更を行うようなことはできないということです。工事中に変更する必要が生じた場合は、工事を中断して確認申請を取り直してからでないとい検査済証が発行されないことになるかもしれません。

工業製品でなく現場で造り上げていく建物は工事中の変更が全くない建物というのは少なく、建築基準法には全く無縁の変更も少なくありません。現場変更は、「間違いを変更するというよりも、こうした方がよい箇所」、「図面上では検討しきれなかった部分で、こうしたしなければならない箇所」などが中心で、こうした変更が認められないとしたら、実際に建物を造っていかねばならない現場サイドでは当惑する限りです。

姉歯建築士が犯した耐震偽装事件が、昭和56年の新耐震設計法での建築基準法改正以来の大改正になるとは思いもよりませんでした。今回の改正は、住宅などのセキュリティーの考え方と似ています。セキュリティーを強めれば強めるほど、住宅の使い勝手は悪くなるのです。それではセキュリティーはなくてもよいのかと言われれば、それは住宅に住まう人の生活感や価値感により違はずです。

建物のように規模が大きく、所有者だけの価値観だけでは放っておけない（崩落すると近隣にも害を及ぼすもの、不特定多数の使用用途のもの）事項については、最低限の安全基準や安全システムを国が作り、それ以外は建て主の意向に任せられた方が、悪いものは淘汰され、自然と良くなるのではと思いますが、性善説すぎるでしょうか。

今回は通常2ページのところ1枚多く筆がすべってしまいました。