



Japan Institute for Condominium Living

日本マンション学会誌
マンション学

JOURNAL OF CONDOMINIUM LIVING
第24号

北海道大会特集号

メインシンポジウム

都市の集住文化——マンションによる魅力ある環境づくりをめざして——

- 第1分科会 不動産の中間省略登記論
- 第2分科会 マンション管理士と他のスペシャリストとのネットワーク
- 第3分科会 高齢化社会への対応
- 第4分科会 建築・設備等の総合改修によるマンション再生
- 第5分科会 管理費滞納問題
- 第6分科会 マンションと危機管理
- 第7分科会 リモデリングによるマンション再生
- 第8分科会 外断熱改修とその意義

寄稿

耐震強度偽装問題の論点と検討の視点

坂和章平*

1 はじめに

昨年（2005年）11月に突如発生した耐震強度偽装マンション問題は、わが国の建築行政の根幹を揺るがす大問題である。そして本年1月17日は、昨年の9・11総選挙の日と並ぶ重要な節目の日となった。それは、阪神・淡路大震災11周年のその日、国民注視の中、国会でヒューザーの小嶋社長の証人喚問が実施されたためだ。また、同じく17日は16日に実施されたライブドアへの強制捜査の話題でもちきりとなった。1月16日以降のライブドア騒動は耐震強度偽装問題とともに国民注視の的だが、それは堀江叩きや小嶋叩きで終わらせてはならないものである。戦後60年を経て制度疲労を起こしてきた株式・証券制度や建築行政をめぐっては、その根幹から小泉構造改革と同じような構造改革が迫られていることは明らかである。

以下、本年3月末時点における耐震強度偽装問題の論点とその検討の視点を私流に提示したい。

2 11年前の教訓はどこへ？

本年1月17日の新聞各紙には阪神・淡路大震災11周年の特集の記事が躍ったが、私が注目したのは毎日新聞である。その特集の第1は、損害賠償の裁判を通じて親族の命を奪ったマンションの欠陥を認めさせたケースであり、第2は、建替え派と補修派に分裂し、11年間無惨な姿をさらけ続けてきた兵庫県芦屋市の翠ヶ丘マンションがやっと再建にこぎつけたというケースである。そして、同日の社説では、北側一雄国土交通相の「06年を耐震元年にしたい」との発言について、「何を今

さら」との思いで聞いただろう、と一喝した。つまり、「阪神・淡路大震災の経験から、建物の安全性を確保できる建築行政の抜本的な改革が行われていれば、今回のような事件は防げた」という論旨である。

3 しっかりしろ、国政調査権！

本年1月17日の国会での証人喚問で小嶋社長は、「刑事訴追を受けるおそれがあるため、証言を拒否する」と30数回繰り返した。固唾を呑んでこれを見ていた国民の多くが啞然としたのは当然だ。直前まであれほど多弁・能弁だった人物が突如豹変したのは、補佐人の鶴見俊男弁護士のアドバイスに基づくものである。

第1に批判されるべきはこの小嶋社長の不誠実な答弁だが、同時に猛反省すべきは、憲法が国権の最高機関たる国会に与えた国政調査権の切り札である証人喚問を有効に活用し得ない国会議員たちである。証人喚問を演説の場と勘違い（？）したり、証言拒否の不合理性を追及できない議員の姿、また終了後に「議事録を精査して偽証罪で告発する」とか「再喚問を」と熱り立つ姿にはうんざりである。リクルート事件（1989年）、佐川急便事件（1993年）、KSD事件（2001年）、外務省事件（2002年）等の過去の実績に学び、「しっかりしろ、国政調査権！」と叫びたい。

4 規制緩和・民間開放批判論は？

戦後、最大の死者と建築物被害をもたらした阪神・淡路大震災の反省のうえに、①建築確認による建築計画の審査のほか、検査充実の必要性、②

*弁護士

民間専門技術の充実を背景とした自治体による建築確認事務の負担軽減の要請を受けて、1998年に、①仕様規定から性能規定への移行、②建築確認と検査の民間指定機関への開放を内容とする建築基準法の大改正がなされたことは周知のとおりである。小泉構造改革や小泉都市再生をめぐって、大きな政府 vs 小さな政府論が対立するが、これは規制緩和の是非をめぐる議論と共通するものだ。規制緩和反対論者の代表格である塩崎賢明氏や佐高信氏は、「『犯罪』を招いた規制緩和」(2005年12月10日付け朝日新聞)、「検査民営化、緩む安全、官・公の役割無視、小泉改革に疑いを持て」(2005年12月21日付け愛媛新聞)と述べ、規制緩和と民間開放が元凶だと囁きついている。

阪神・淡路大震災における神戸市の対応を『神戸黒書』(1996年)づくりの呼びかけ人となって批判した早川和男教授も、「いくつもの要因があるが、問題の本質は、市場原理の住宅政策にある」(2006年2月6日付け読売新聞)と断言する。

しかし、今回の事件をもって建築確認行政における規制緩和の流れを逆転させるのはナンセンスである。なぜなら、耐震強度の偽装を見抜けなかったのは、民間も自治体も同じなのだから。建築確認と検査について公的機関の事務を増大させることが、その解決策でないことは明らかだ。今後も「官から民へ」の流れを停滞させることなく、民間による建築確認と検査をいかに充実させるかが肝要なのである。

5 建築専門家としての誇りは?

「日経アーキテクチュア」は、年末年始にかけて3弾に分けて「構造計算偽装事件」特集を組んだ。そこは、日本建築家協会や日本建築士会連合会をはじめとする数多くの専門家・技術者団体の「悲鳴」でいっぱいである。もっとも、世界的建築家安藤忠雄氏ともなると、上海市で開いた中国初の建築展「環境と建築」(2005年12月30日～2006年2月6日)は大盛況だし、「安全・安心に住めることが、建築の大前提。職業に対する誇りが失われ、利益ばかりを考える世の中を改めなければならない」とのアピール(2006年1月17日付け朝日新聞)にも説得力がある。また同氏が設

計し、2月11日に東京・表参道の同潤会青山アパート跡地に開業した「表参道ヒルズ」は、六本木ヒルズとは設計コンセプトを大きく異なる「ヒルズ」で、その人気は上々だ。

しかし考えてみれば、日本における建築士の数は約30万人である(それに比べれば年間合格者3000名への増員をめぐって大騒ぎしている弁護士会はまだマシかもしれない)。30万人もいる建築士の世界では、建築確認の申請代理人として名前を出して建築物の意匠設計をする者と、その「下請け」として構造計算をする者に明確に分業されているうえ、「いかに仕事にありつくか」が先決問題というご時世になっている。したがって、彼らに対して、安藤氏のように、「1つの建築物に専門家としての誇りをもって取り組め」と叫んでもそれはしょせん無理な話だろう。そのうえ、今や特殊な建築物は別として、一般向けマンションは大量に販売するための商品と化しているから、いかに早く安く設計し、建築するかが問われる時代になっている。したがって、建築物としての個性は失われ、仮に個性があるとしてもそれは商品の価値・価格を高めるためのテクニックとしての意味しかない時代状況になっている。そんな中、建築士たちは専門家としてどんな誇りと自覚・責任感をもって仕事に取り組んでいるのだろうか。

その点は弁護士や公認会計士も同じだ。今や、弁護士数が200名を超える大手法律事務所への就職が司法修習生の1つのトレンドだが、そんな修習生や若手弁護士たちの専門家としての誇りはどこにあるのだろうか。ライブドアの監査法人であった港陽監査法人も搜索を受けたが、1月25日には、①港陽監査法人でライブドアを担当していた会計士が、その後グループと関係の深いコンサルタント会社に転身していたこと、②ライブドアの粉飾決算に同社監査役の弁護士らが「適法」とする意見書を出し、港陽監査法人はこれに従って「適正」とする監査意見を提出していたことが報道された。カネボウの粉飾決算事件で「ミソをつけた」会計士を含め、専門家たるものすべてが、自らの仕事の誇りについて自己チェックすべきだ。全国民が注視する中、「鉄筋を減らすよう圧力をかけられた」「弱い自分がいた」と語った姉歯秀

次一級建築士が、専門家であるあなたの心の中に忍び込んでいる可能性がある。

6 品確法の効用は？破産には無力？

1999年に住宅の品質確保の促進等に関する法律が制定され、①新築住宅に限定して、②売買における瑕疵修補請求を認め、③瑕疵担保期間を10年間とし、④住宅取得者に不利な特約を認めないとされたことは大きな前進である。他方、同法は「第三者である指定住宅性能評価機関に住宅性能表示をさせ、その記載のある性能評価書を交付した場合は、その性能について保証したものとみなす」としたが、実は今回の偽装マンションについては、この性能評価書の交付がなかったことが大問題なのだ。また、阪神・淡路大震災で被災したマンションの建替えが共有者全員合意を前提とするそれまでの区分所有法では進まず、急遽法改正をしたことは記憶に新しい。さらに2002年12月に「マンション建替え円滑化法」が施行されたが、私が訴訟で争っている千里桃山台第二団地では、同法が創設したマンション建替え組合を設立せず、旧態然としたディベロッパー主導による等価交換方式を採用している。法律の不備は論外としても、このように、新しい法律が制定・施行されてもそれが有効活用されないので宝の持ち腐れである。それは2005年6月に全面施行された景観法でも同じだ。

今回、施工者である木村建設は早々と破産し、責任をもって賠償義務を果たすと豪語していたヒューザーも2月16日東京地方裁判所において破産手続が開始された。これは債権者申立てによるものだが、破産開始により手続の透明性は確保できても、配当は期待できないだろう。このように施工者や販売主が破産すれば、購入者はそれ以上民事上の責任追及もできることになる。しかし、これで日本は本当に法治国家といえるのだろうか。

7 安易な公的支援論のまやかし性

阪神・淡路大震災から11年。あのときは「震災被害については個人補償はしない」と言っていたにもかかわらず、今回、北側国交相はいち早く耐震偽装被害者への支援を打ち出した。その論拠は、

「偽装という重大な欠陥を見落とした事実については、自治体であれ民間検査機関であれ公の関与があるわけだから、純然たる民対民の問題とは違う」というものだ。政府が当面の対策として打ち出したのは、震度5強程度の地震で倒壊のおそれのあるマンションの住人に対する、①建て替える場合の移転先の確保、②移転費や家賃の補助、③固定資産税の減免、④住宅ローンの償還期限の据え置き・延長や金利の軽減、⑤不動産取得税の返還等だが、これはあくまで緊急避難的なもので、国民的合意がとれる範囲内の方策である。他方、耐震診断の補助や解体・撤去費用の負担、共用部分整備費への国・自治体による補助などの公的資金投入の可否は微妙な問題である。この政府の姿勢に対して、石原慎太郎東京都知事ら首都圏の4知事は「支援反対」の声を上げたが、それはもちろん偽装マンション購入者たちが大変な目に遭っていることを承知のうえである。あくまで本音の議論が必要なのだ。

そこで必要な視点は「人情論」ではなく、政策の合理性である。「アズ・ア・タックスペイサー（納税者として）」の視点が民主主義の根幹だが、日本人がそれに弱いことが最大の問題点であることを強調しておきたい。テレビのワイドショーなどにおける「無責任コメンテーター」たちの視聴者受けを狙った安易な公的支援論のまやかし性を見抜き、公的資金投入の是非とそのあり方を冷静に議論することが大切である。

8 こんな考え方でいいの？

ここで私が思うのは、去る2月3日に成立した石綿による健康被害の救済に関する法律（アスベスト新法）と約30年前の公害健康被害の補償等に関する法律の成立に至るまでの違いである。後者は私たちが西淀川大気汚染公害訴訟と公害健康被害者の救済運動を展開する中でやっと勝ち取ったものだが、前者は昨年6月の尼崎市でのクボタによるアスベスト被害の発表後、わずか半年で固まったものだ。

その発想は、①責任の所在は曖昧に、②因果関係の認定も曖昧に、③一定額の賠償金の支払いを協議により決定、④関与企業その他みんなでそれ

を負担、⑤国も一定額を公的負担、というものである。これはこれで、みんなが一致すればすべて丸く収まる妙案だから、悪法とはいわないまでも、弁護士登録時から損害賠償訴訟を軸として被告企業と闘う中で被害者救済と公害対策の前進を勝ち取ってきたと自負している私にとっては、いささか落ち着きの悪いものだ。こんな時代なのだから、こんな解決策がベストなのだと割り切れば楽なのだが……。

9 既存不適格建物への対応は？

耐震強度の不足が明らかになったマンションの取壊しは今後蕭々と進むだろうが、ここで考えなければならないのは、「新耐震基準」が施行された1981年以前の既存不適格建物が日本には1150万戸、国内の全住宅の約25%も存在しているという事実である。私は昨年11月、映画『男たちの大和/YAMATO』撮影のため尾道市につくられた原寸大のロケセットを見学した際、林美美子や志賀直哉の記念館を含む昔ながらの美しい尾道のまちを半日歩き回ったが、そこで目立ったのは既存不適格建物の多さだ。大地震に見舞われたらこれらの建物がイチコロとなることは明らかだが、さてそのための対策は万全なのだろうか。

この論点は以前から明らかなもので、①耐震診断の無償補助、②耐震改修へのリフォーム減税等の必要性が強調されたが、それらは遅々として進んでいないのが現実だ。前述の1月17日付け毎日新聞社説は、①政府は、住宅全体の耐震化率を今後10年間で90%に引き上げる方針を打ち出し、事件を受けて、耐震改修予算は2006年度当初予算案に前年度当初比6.5倍の130億円を計上した、②しかし、戸建て住宅の耐震診断・改修を支援する制度がある市区町村は、診断で全国の33%、改修では14%にすぎない。地域によるばらつきも大きい、③改修をためらう建物所有者に積極的に改修を促し、小中学校の耐震性を強化、徹底するためには国の主導で全国統一的に制度を拡充することが不可欠だ、と主張した。

しかし、「喉元過ぎれば熱さを忘れる」ノ一天気な日本人たち（？）が、はたしてどこまで本気でこれに取り組めるのだろうか。1月26日に施行

された建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正法は、①都道府県による耐震改修促進計画の策定と具体的な推進義務、②公的施設や多数の人が出入りする民間施設が改修の指導に従わない場合の施設名の公表等を定めた。また、それに先立つ25日に国土交通省は、住宅や公共性の高い建築物の耐震化率を現行の75%から2015年までに90%に引き上げる目標を定めた基本方針を告示し、都道府県などに具体的な数値目標や計画を示した「耐震改修促進計画」を早期に策定するよう求めた。さらに2006年度予算では耐震診断や改修工事への助成に130億円を計上した。また、4月からは「耐震改修促進税制」も始まり、改修工事費用の所得税控除が可能となった。

しかし疑り深い私は、この国ではこれらの施策によって耐震改修が飛躍的に進むとはとうてい考えられないのだが……。

10 対症療法と刑事処分には限界が

国土交通省は本年1月10日、「偽装事件を受けた制度改革の方向性」を社会資本整備審議会建築分科会の基本制度部会に示した。これを受けて同部会は、2月24日、「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について 中間報告」を提出した。その内容は、①構造計算の再計算、専門家による相互チェック（ピアチェック）、など建築確認時の審査方法の厳格化、②多数の者が利用する建物の中間検査の義務づけ、③指定確認検査機関への監督強化、④建築士免許の欠格事由の強化、懲役刑を含む罰則強化等である。これらは誰がみても異論のない当然の内容ばかりだから、優秀な官僚たちは今後これを1つずつ具体化していくだろう。

他方、小嶋社長を建築基準法や宅地建物取引業法違反に問うためには構造計算に使用されているパソコンソフトを含む膨大な専門的資料の分析が必要だ。さらに、詐欺罪に問えるか否かは「偽装を知って販売したか否か」にかかっている。また堀江前社長らは2月14日に起訴されたが彼は否認を続けているため、公判廷が注目される。刑事公判廷で、小嶋社長と堀江前社長が従来のような丁々発止の議論（弁明）を展開すれば、国民の注

視的になることはもちろん、より深く問題点の解明が進むはずだ。しかし、耐震強度偽装問題の根は深く、上記のような小手先の対症療法を定めたり、小嶋社長に対して一定の刑事処分が下されたとしても、中国で「おから（豆腐渣）事件」とおもしろおかしく報道されたような、第2、第3の偽造・偽装マンションの建築と販売事件が発生するのではないだろうか。

それを防止する手段はただ1つ。商売としてマンションを建築し販売する業者はともかく、まず建築士たるもののが専門家としての誇りと自覚そして責任感をもって日々の業務に邁進することだと私は信じている。そして、それは公認会計士や大量増員時代を迎えようとしている弁護士も同じだ。弁護士が姉歯元建築士と同じように、「弱い自分」に負けて不正行為をしないための唯一の方策はそれだと私は確信している。

11 「もぐらたたき」だけでは？

構造計算における耐震強度の偽装発覚は日本国を震撼させたが、同時に施工段階での手抜き工事による欠陥住宅問題や、竣工検査完了後の不正改造問題は従前からあったものである。本年1月27日、大手ビジネスホテルチェーン「東横イン」が検査後に身障者向け設備を撤去し、不正改造をしていたとのニュースが全国を駆けめぐった。その直後の西田憲正社長による悪びれた様子のない「謝罪」は、違法改造数が60件に上ることが発覚した結果、ひたすら頭を下げる「猿芝居」に変わったが、これは私にいわせれば、もぐらたたきにすぎないものだ。つまり、発覚直後「条例を軽く考えていました」と弁明（？）していたように、建築における建築基準法違反や条例違反は、車の運転におけるスピード違反と同様、「誰でもやっていいが、バレたら仕方がないもの」という認識が蔓延していたわけである。そうだとすれば、このような不正・違法行為の再発防止には、今年4月に施行される公益通報者保護法の趣旨をより拡大して、阿部泰隆中央大学教授が提唱する「内部告発奨励金」制度などの工夫をしなければならないのではないかだろうか。

12 結局は強制保険の途へ？

施工者や売主が破産すれば、瑕疵担保責任による修補請求も損害賠償請求も絵に描いた餅だ。他方、偽装を見逃した指定確認検査機関や自治体（建築主事）、さらには国に対してその責任追及が可能か否かは興味深い法律上の論点である。

ヒューリーは1月30日、わずかばかりの現金を印紙代や弁護士費用に使ってまで、東京都など18自治体に対して約139億円の損害賠償を求める訴訟を提起した。「盗人猛々しい」との小嶋社長に対する非難は別として、破産決定が下された今となっては破産管財人がその訴訟を受継し、建築確認をした側の責任の有無と賠償義務の存否を鋭く追及していくことが大切である。また訴訟の勝敗はともかく、裁判所によるその理論的解説は不可欠である。これによって、買主が現実に被った経済的損失の補填を受けることができればすごいことだが、その可能性は小さいだろう。すると、ヒューリーの手をおして一生に一度の買物であるマンションを購入した国民はただ見捨てられるだけなのか。そんな疑問に唯一答えられる「妙手」が、次に述べる強制保険制度の創設かもしれない。

私が弁護士登録した1974年当時、日本国はすでにモータリゼーションが進み、交通事故が多発していたが、当時はそれに対応する諸制度が不備で、訴訟案件を弁護士が独占して大きな利益を上げていた。そんな中、大きな役割を果たしていた制度が1955年に制定された自動車損害賠償保障法（自賠法）である。今やその保険金額は上限3000万円とされ、国民生活になくてはならない制度になっているが、1945年の敗戦後13年を経て1958年に実現した国民皆保険としての国民健康保険制度と同様、自動車における「強制保険」の意義を国民に理解してもらうのは難しかったはずだ。しかし、今回の偽装事件の推移をみると、中古か新築か、また居住用か業務用かを問わず、すべての建築物を販売・取得するについて、その建築に関係した建築士を含むすべての業者と個人、そして販売に関連したすべての業者と個人、買主らを強制的に保険に加入させ、万一、今回のような事件が発生した場合には、それによって被った損害を保険でカバーするという制度の創設が有効かもしれない。

もっとも、その制度設計はかなり難しいうえ、そうなれば、商品（住宅）価格のアップは避けられないため、その点の国民的合意も不可欠だ。

阪神・淡路大震災直後にも、当時数%しかなかった任意加入の地震保険の普及がアピールされるとともに、新たな地震強制保険の必要性が力説された。しかし、「商品としての魅力におよそ欠ける保険を強制すること、低リスクの者にも高い保険料を強制的に課すことは違憲である。現在の健康保険、年金、自賠責でも、この点の問題があるが、地震保険ではこの疑問は絶対的に大きい」とする阿部教授の反対論（「大震災被害者への個人補償政策法学からの吟味」ジュリスト1070号141頁）を含めてこの議論は深まることのないまま、立ち消え状態になっていた。

本年2月21日付け読売新聞は、建築・住宅制度の見直しを進めている国土交通省はすべての新築住宅の売主に対し、構造的欠陥に備える賠償保険の加入を義務づける方針を固めたと報じた。これは、①任意加入保険である「住宅性能保証制度」の加入率が10%程度にとどまっており、②故意の犯罪により欠陥が生じた場合には支払いが拒否される可能性が高いため、新たな保険の必要性を痛感したためである。この構想は、マンションだけでなく戸建て住宅を含むすべての新築住宅を加入対象としているが、その補償額については、保険の引受先となる損保会社のリスクを低減するために、①購入額の8割程度に抑える、②1業者あたりの最大支払限度額を設定する、③住宅性能保証制度の「瑕疵保証円滑化基金」（約77億円）を積み増す等の方策が検討されている。

このように現実問題としては、欠陥保険を全新築住宅に強制する制度の設計は難しいが、今度こそ国民が本気でその制度設計に注目し、実現をめざしたいものだ。

13 偽装国家からの脱却は……？

民主党が小泉内閣追及の4点セットと意氣込んでいた、①耐震強度偽装問題、②ライブドア粉飾決算問題、③米国産牛肉輸入問題、④官製談合事件問題は、永田寿康元民主党衆議院議員による偽メール事件で吹っ飛んでしまった。しかし、戦後60年を経た今、日本国のあるべきシステムが偽装ではないかという暗い雰囲気が日本国を席捲している。朝日新聞夕刊「論壇時評」で、①作家の島田雅彦氏は、「家族の試練—なぜ殺人、なぜ偽装—日常から根源的問い」と題して「責任逃れの構造にこそ欠陥があるということだ」（1月31日）、②金子勝教授は、「自己責任と無責任—効率性追求で手抜き—レフェリーなき市場」と題して、「自己責任に基づくはずの市場原理が、究極の無責任を生んでしまうのだ」（2月1日）と、いずれもこの国の「深い闇」をアピールしている。

私はこのような皮肉たっぷりの問題提起は好みないが、今や日本国が偽装国家に成り下がったことが白日の下にさらされたのが、今回の耐震強度偽装である。しかし他方、「災い転じて福となす」という諺どおり、これを契機として建築業界でも自らの足元を見直そうという機運が盛り上がり、各種のチャレンジがなされている。たとえば2006年1月21日付け産経新聞は、「建築不信に答える」と題して、関西10人の建築家が大阪市内の展示会でアピールしたオープンシステム方式による住宅建築を紹介し、「施主自ら決定し、契約を結ぶオープンシステムは、施主に『勉強』を要求する。その意味で『自己責任』時代にふさわしい方式なのかもしれない」と「答え」ている。

このように偽装国家からの脱却は、各種各層の専門家を中心とし、日本国民があげて危機意識を共有しつつ自己責任を確認する以外、その途はないと私は確信している。抽象的なモノ言いかでしかないのは残念だが、藤原正彦『国家の品格』がベストセラーになっているような今こそ、小手先の議論だけではなく、建築行政の根幹に切り込む本質的な問題提起が要請される。