

建築安全マネジメント計画に対する意見書

1. 東京都建築物安全安心実施計画など従来方式の欠陥に対する改善策の検討

現行法が機能するという前提で、工事監理業務の適正化、中間検査及び完了検査の適格な実施、違反建築物対策の総合的な推進等、規制強化を主な施策としてきましたが、本当に現行法のままで良いかを実施レベルで再検証を~~図~~ることが必要と思われま

- ・工事監理については建築基準法は第5条の4第2項で罰則規定の無い抽象的な建築主による選任義務の記載だけで、工事監理の定義や最低レベルの技術的基準も定められていません。したがって、業務報酬告示第15号の業務時間の根拠すら曖昧であり、都の建築基準法施行規則に定める報告書においても、工事会社の申告ベースである品質管理簿などのチェックだけでも合法とされる状態です。
- ・中間検査及び完了検査の実施を100%としても、工事監理者の報告が上記の有様では点である検査で工事期間中全ての重要工程を見るわけには行かず、実際に工事監理者が存在しても不具合は何度も顕在化しています。グッドウィルの馬事公園・吉祥寺事件や市川の超高層鉄筋配筋事件などです。因みにこれらは住宅性能評価の検査で発覚しました。
- ・違反建築物対策の総合的な推進等に関しても、例えば今回の可燃溶剤使用クリーニング店などのように違反が過半数を超えるような実態もあるので、実効性の伴う規制内容に現行法を合わせた上で実施しなければ社会的混乱を招くだけの結果となります。

2. 建築安全マネジメント計画案の概要・特に推進すべき施策及び執行体制に関するもの

(1) 既存特殊建築物等の安全確保——適切な維持管理の徹底について

建築基準法第12条に定める特殊建築物定期調査報告制度の運用強化に関しては、現状で民間建築物の大半の調査を実施しているのは、建物管理会社かその外注先です。**実務に習熟した登録調査資格者等の不足が原因で**、完全な適法判断は既存不適格判断も含めてマニュアルに記載のあるもの以上は望めない状態ではないでしょうか。したがって厳密な意味合いでは定期報告記載内容はかなり間違っていると推定されます。過失又は所有者から書かないで欲しいと言われて悪意での間違いが混在している状態でしょう。建築設備定期検査報告に関しても、昇降機や遊戯施設の事故による検査強化で平成20年の改正で3年周期で全数の動作確認が義務付けられるなど建物所有者に相当の負担を強いています。したがってサンプリングルールの導入などの緩和も検討しないと逆に実施率を低下させてしまう危険性も感じます。2年間検査を省略して3年目にあたる平成22年度は検査費用が高額なため実施しない建築物も増える**可能性があります**。

テナント内装工事後の適法性の確保に関しては、新築時に店舗全てがテナント決定していない場合など事実上負担の大きい仮使用承認制度を適用せず、仮竣工した後内装工事を実施するケースは増えています。制度として内装監理を設計事務所に依頼し、例えば建築基準法第12条第5項報告などを求める方式を義務化する等、規模や用途に応じて規制されたらどうか。内装工事業者が勝手に工事をしてしまう例はかなりあると感じます。

(2) 既存不適格建築物の安全性向上

建築物の耐震化やアスベスト対策などは、過去の建築基準法の規定で認めてきた経緯やアスベストなどは使用を推奨してきたともいえるので、安全性向上の施策として補助金などを積極

的につけて、建物所有者に改修を促す政策とすべきでしょう。改修不能と判断される基準を設けて線引きをすることなども安全性を重視するなら止むを得ない措置と考えられます。どちらにしても推進するには補助金は必要でしょうし、地方公共団体ごとに優先順位を定めて実施していく地域ごとの施策が重要です。

(3) 社会状況に対応した建築規制の見直し

用途変更に関する制度は現状にそぐわなくなっていると感じます。建築基準法第 87 条の準用規定により 100 ㎡以上の特殊建築物に変更する場合建築確認申請を要することとなっていますが、特に商業モールなどでは物販店舗と飲食店の入れ替わりなどは良くあることで、例えば店舗内でパンを焼き販売する場合は物販店舗で、飲料を出し席を設ければ飲食店となるなど規制に合理性があるとは思えません。これらはドーナツ店やピザ店など例は多いと思われます。飲食店は昭和 52 年 10 月までは特殊建築物では無く、11 月以降別表第 1 の第 4 項に政令で付け加えられたものです。類似用途を定める政令第 137 条の 17 は 11 類型を定めていますが飲食店の記載は無く、別表第 1 の第 4 項は 8 号の物販店と 9 号のキャバレー等と 10 号の待合・料理店に分かれています。飲食店は 10 号と指導され 8 号の物販店と類似用途とはされないことが多いようですが、8 号の末尾に及び飲食店と定義するだけでこの問題は解決してしまいます。むしろ内装工事業者だけの判断で実質規程の違反が増えることのほうが問題です。これに対しては店舗系に対して内装監理を設計事務所に委託して、第 12 条 5 項報告を義務付けるなどの施策が有効と思われます。

現行法では特殊建築物で検査済が**交付された後**、他の用途に一旦変更すると、文理解釈上用途を変えて特殊建築物とする場合は建築確認申請がいることになります。原状回復すると考えれば不要という意見も有りますが運用ではそうはなっていないと思います。実害はほぼ無いわけですから、第 87 条の準用規定を、適用除外に類似用途に加えて基準時への原状回復を入れることで解決すると考えられます。この手の事務手続き違反と思われる事案はかなり数が多く、調査や措置に手間と時間が掛る割に、安全性に実効性がないと思います。また、このように取扱わない場合の違反例は数が多く、正しく報告することが出来ないという意味で特殊建築物定期調査報告などの制度がうまく機能しない要因となっていると考えられます。

増築に関する制度は、平成 17 年に社会資本整備審議会の凍結効果解除の施策として段階的適用制度と合わせて緩和された改正ということになっていますが、増築部分がエキスパンションジョイントで接続されている場合の既存床面積の 1/2 までという制限は、既に 1/2 を越えて増築された病院等の既存建築物を違法増築としてしまう効果をもたらし、今後のストック有効利用に支障となっていると思います。規制の意図と実態把握をした上で改正することや、原状を改善することを重視して見直しを実施しなければなりません。

最後に、設備関係の厳格化規定ですが、建築基準法施行規則で申請図として定めた関係法令対応の各種構造詳細図 20 件は、運用改善で 3 件ほど提出不要と緩和されましたが、そもそも建築士は機械そのものの設計は行っておらず、機械メーカーが所轄官庁の規制をクリアした製品を供給しそれを選択しているのが実態であり、設計者も審査側も意義を全く感じていません。こうしたことは設備一級建築士の定義や職能にも影響し、実態に則した制度となっていません。建築基準法は良いかどうかは別として設備に関しては最低限を定めているだけで、改善の必要は有るでしょう。しかしながら避難規定や換気など以外の、例えば冷暖房空調設備などは機械だけではなくシステムとしての設計必要性も有りますが、建築基準法審査の対象とする必要は無いと感じます。建築設備士の位置付けで対応することが望ましいと思います。

以 上