



巻頭言

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）の施行に思うこと

名細 環境・まちづくり研究室 牧村功

平成 26 年 4 月に閣議決定された新たなエネルギー基本計画において、「新築建築物・新築住宅について、2020 年までに段階的に省エネルギー基準の適合化を義務化し、2030 年までに Z E B・Z E H を実現することを目指す」とされた。

この閣議決定は、先達が一千年を超えて開墾・維持保全してきた里山・水田・畠を、建築主の要望により環境破壊して建設用地に変更し、建築物を構築することは、日本人にとって罪悪行為であると認識し、省エネ設計に 40 年以上も関わってきた私にとって、設計行為を是とする、己を慰める言い訳となった。

省エネ法に替わり、平成 28 年 4 月に建築物省エネ法の誘導措置（エネルギー消費性能の表示・容積率特例）が、さらに 1 年後には規制措置（省エネ基準適合義務・適合性判定・届出義務）が施行され、当面、2,000 m²以上の第 1 種特定建築物に関しては、省エネ基準適合性判定通知書がなければ、建築確認済証が交付されないことになる。設計者にとっては、専門家責任を伴う重要な省エネ申請業務となるが、この法の遵守により民生部門エネルギー消費量の削減に繋がるであろう。

省エネ申請書作成の W E B ツールとして、標準入力法（詳細入力により 1 次エネルギー消費量を確認できる性能基準）とモデル建物法（入力が簡素化されるが省エネ効果・消費量を確認できない仕様基準）が用意されているが、簡便さと、省エネに取り組む熱意の少なさから、モデル建物法による申請とする設計者・建築主が残念ながら多くなることが懸念される。

建築物省エネ法の制定趣旨を踏まえ、Z E B・Z E H 化を推進するためには、基本設計段階から種々の省エネ手法導入の最適設計解を見出すことができ、省エネルギーで快適な建築物の構築と維持管理に、地球環境保全に貢献できる『建築物総合エネルギーシミュレーションツール“BEST”』（I B E C から公開されている〈The BEST Program〉）の普及・活用が望まれる。

21 世紀に活躍する建築設計者は、建築基本法の理念の一つである“専門家は何をなすべきか”の専門家の責務を全うすることが必要不可欠である。

国会議員会館シンポジウム報告

テーマ：「分譲マンションに求められる法制度と具体策」

日 時：2016 年 2 月 18 日（木）14:30～16:30

場 所：衆議院第一議員会館 地下 大会議室

参加者：国会議員 16 名（秘書の代理出席を含む）

会員及び一般参加者 計 105 名

司 会：山岡 淳一郎（以下、敬称略）

国会議員会館での建築基本法シンポジウムは、今回で 8 度目となった。以下、発言の骨子を記す。

あいさつ：神田 順 建築基本法制定準備会 会長

姉歯事件と呼ばれる耐震偽装、最近では東洋ゴムの免震ゴムの性能評価での偽装、横浜のマンションにおける杭工事のデータ偽装、さらには進まないマンションの建て替えが議論になっており、分譲マンションに集中して建築の問題が発生している。分譲マンションの課題を明らかにし、建築主の責任や国・自治体、専門家の役割を社会全体で確認しながら土地利用が持続可能性となるような社会制度をつくる必要性を考えたい。

報告：国会議員アンケートについて

萩原 淳司 建築基本法制定準備会 幹事

国会議員アンケートは 717 人中 20 人の回答。杭データ偽装への対策方法は「基礎工事について施工会社、設計会社と下請け会社による調査・検証」が多い。空き家対策は、

中古流通の普及が多く、東京一極集中の対策に建築を制限するか否かは、半々。関心のある分野はインフラ・建築の老朽化対策が多い。詳しくはウェブで公開する。

講演 1：久田 基治（構造設計工房デルタ）

「構造技術者からみた杭打ちデータ改ざん問題」

杭打ちデータの偽装について、原因を設計から建設までの流れの中で説明し、どのような対策をとるべきか提案したい。

杭を設計するには、近隣の地盤を調査し、基本計画を立て、概算のコストを算出する作業をする。その後に建物の設計をし、建物の重さが決定した後に杭の長さや種類を決めて詳細な最終の設計するのが通常。

第一の問題は、構造設計者が地盤調査の段階では参加せず、基本計画ぐらいから本格的に参加することにある。構造設計者が参加した時には既に地盤調査が終わっており、データが不足していてもそのまま進めざるを得ない。

横浜の地域特性として、山谷が繰り返される地形で杭の長さの設定が難しいことが多い。そのような場合、一般的に地盤調査報告書では、十分なデータが得られない状況で設計に入るのが実情。杭の長さも 1 メートル刻みの鋼管が入っていたり高圧プレスのコンクリート部分がある製品なので、長めに製作しておいて、現場で調整

することは困難である。設計途中で、調査により新しいデータが得られた場合でも、時間が限られているので設計の修正にも限界がある。

最終の設計の段階で、杭打ちの計画を完全に確定することが難しい地域がある。ただし、支持層への貫入量を指定することによって、実際の安全性は確保できる。現場の工事で試験杭を打ち当初のボーリングデータを確認していくが、この時にずれが見つかることはゼロではない。

今回の問題は、杭が貫入していないと言われているが、貫入ができていないかいないかは現場でわかる。実際に貫入を確認しなかったのか、記録が取れなかっただけなのかはグレーな部分である。オペレーターは専門家なので現場で杭の貫入を実際の感触で確認していると思う。現時点では不明としか言えないが、それでもマンションは取り壊しをすと決まってしまった。

また、杭の再製作となると時間がかかり、工期やコストに影響する。マンションは引き渡し時期が決まっており、やり直しを阻むような圧力がかかる。本当に良い建築をつくるならば、そのような工期延長やコスト負担を認めるように仕組みを変えねばならない。今回の問題を受けて報告を義務化するなどの管理システムは改善されたが、やり直しに必要な工期やコストが発生した場合の負担をどうするかは不明である。

工期と販売時期を動かさない状況で作業を進め、不確定要素がかなり残っている中で販売もしてしまう仕組みでいいか、問題が見つかったら原因を確認せずにすべて建て替えるという対応でよいかも問題提起させていただきたい。

国会議員秘書の紹介:小川勝也参議院議員、宮路拓馬衆議院議員、馬淵澄夫衆議院議員、宮崎岳志衆議院議員、笠浩史衆議院議員の各秘書

講演2: 橋本 友希(マンション管理組合理事) 「社会的ストックとしての大型マンション」

私は約1,000戸のマンションの管理組合の主に修繕担当の理事をしており、現場の生の声を皆さまにお伝えしたい。

国土交通省によればマンションのストックは平成26年末、613万戸となっているが、平成9年に規制緩和がされ、都内に非常に大規模な超高層マンションが出現した。この初期に建てられた1,000戸規模の超高層マンションが大規模修繕の必要な時期を迎え、今どのような問題に直面しているかを説明したい。

マンションが10年を迎えると、一般には事業主による最初の検査があり、ほとんどの管理組合は、独自に大規模修繕委員会を作って準備に入る。次に13年から15年くらいに第1回目の大規模修繕を行うが、主に外壁の漏水に対応となる。特に今回は3.11の地震を受けて、さまざまなひび割れや、タイルなどについて調査、修繕の必要がある。第1回の修繕を行う段階で、次の15年の課題が見えてくる。具体

的には、修繕積立金が足りないことと、躯体がすごく痛んでいることや、タイルの剥離がわかる。第2回の大規模修繕の課題が、この準備期間でかなりわかってくる。普通のマンションでは、次の15年見据えて、建て替えるかという話がでてくる。超高層層マンションでは、建物の修繕に加えて基本設備の更新という課題が上がってくる。

修繕積立金は、1回目の大規模修繕では足りるが、2回目の大規模修繕では不足が見えてくる。外部からの借入れは返済の目途がないと不可能であり、一時金の徴収が積立額の増額を行わなければならない。45年目になるとコンクリート建物の償却期間は47年なので建て替えの検討をすることになるが、大型マンションのコンクリートは100年もち、そこを見据えた議論を準備期間にしなければならない。

住民は、多様な世代がおり賃借人もいて、コミュニティ意識も全体として決して高くない。しかし災害の時には助けて欲しいと思っている。傾向としては、資産価値を維持と、周辺を含めた生活環境の質的向上を管理組合に求めている。特に、建物には耐震、3.11の時のような避難が課題。電気代の節約ニーズも高い。植栽も大規模にあるので、その維持も海沿いなどでは大きな課題。さらに、管理組合のもつ膨大な記録の保管やセキュリティ(防犯)、業務の効率化にITを利用したい要求がある。

介護施設、託児所、トランクルームの設置などの要望もあり、用途変更が必要となるが、旧38条の特認を受けている建物では、建物全体の設備までに及び、建築確認が必要となり実現が難しい。消火設備の更新も消防法が障害となる場合がある。長周期地震動に対する対策をどう管理組合に説明するかも課題。

まとめると、耐震の状況の把握と説明、改修時の建築確認の取得の困難があり、特に小規模な改修については建築確認ではなく許可制にできないかと考える。LED化についても、困難があるので、インセンティブが欲しい。

3割の賃貸住戸、60歳以上の住民の増加、管理組合の総会への出席者が少ないように低い意識などの状況から合意形成が極めて困難であり、区分所有法自体の抜本的な見直しができないかと感じている。



講演3 日置 雅晴(弁護士) 「求められる法制度と具体的施策」

会場

私は、マンションのマイナスの影響を受ける近隣住民の立場、都市環境の視点からお話をしたい。建築基準法の下では、法規に合っていることだけをチェックする仕

組み。本当にその地域や社会にふさわしいのかのチェックがされず、近隣との調整をする場がない。昨年11月に文京区の建築中のマンションが近隣住民の訴えを受けた東京都建築審査会が建築確認の取り消しを受け、事業者には最悪の状況となった。確認をめぐる紛争事例と、いくつかの自治体で制度改善を現行法の枠内でもチャレンジしている事例があるので紹介したい。

かつては、自治体の行政指導という形で事実上の近隣調整がなされていた。それが法律面で不透明である問題があり、裁判所で判断する行政手続法ができた。建築確認は、自治体だけではなく民間の指定確認検査機関でも行えるようになり、中高層の建築に対する紛争予防条例は、自治体の行政指導と自治体だけが建築確認できる制度を前提にしていた制度なので、いまや機能不全に陥っている。以前は日照権による建築差し止めの仮処分が認められたが、基準法の中に日影の規制が入れられたために、裁判所が民事で止められず、建築確認自体の合法性を争う以外しかなく、最後に判決が出ると事業者も購入した人も大変な影響を受けることになってしまった。

最近、建築審査会に対して建築確認取り消しの請求が増えており、年100件ぐらい取り消しの請求がなされて、10件ぐらいが取り消しになっている。マンションは確認が得られた段階で販売ができるので、取り消しとなると、一度全部キャンセルをしなければならない。法律に合致すればよいということで無理やり空堀をしたいいわゆる地下室マンションの確認が取り消された例もあるが、そのように販売中止、建築やり直しとなった事例は少なくない。高さ制限などの条例が制定されると、やり直しで同じ面積の建物が建てられなくなる。販売も解体もできなくなり、放置されている例もみられる。

行政や近隣、事業者が一緒になって、よい建築をつくる事前の協議・調整ができる場がない。事業者は法律に合わせさえすればよいとして強引に建築し、大部分はそれで通るが、争われた場合、審査会や裁判所が違法とすれば大損害が発生する不幸な仕組みとなっている。

厳しい条件を条例でつけるが、近隣と意見交換をして環境配慮などをすれば緩和される仕組みを国分寺市や練馬区では作っている。法律への合致だけでなく、安全・安心や環境配慮を入れた近隣との調整をシステムとして入れていくべき。

田中和徳衆議院議員あいさつ：選挙区が木造密集地を抱えており新たなまちづくりのために尽力したい。

[パネルディスカッション](神田、久田、橋本、日置)

(山岡) マンションは建物の老朽化、住人の高齢化の2つの老いに直面。国交省は建て替えの促進の方針を出しているが。

(神田) 建築基準法は新築を想定しているので新築後何十年もたつと齟齬が出てくる。法律上の形式的なことではなくて、建物の実質が適切かを明らかにして、住民に

判断材料になる仕組みを作っていくべき。それは中古住宅の流通についてもいえる。建築を社会資産として位置付けて専門家が包括的な透明性の高い評価を提示する仕組みの前提として建築基本法がある。

(日置) マンションは多数決で建て替えを決めても実施は困難。戸数を増やし売却益で建て替えができれば所有者はまとまるが、近隣への影響が大きく紛争が起きる。安全基準も厳しくなり建て替えのコストは上昇している。既存でもコンクリートは長持ちするので修繕によるリニューアルがよい。

(橋本) 建物の機能の問題として、特に湾岸の建物はひび割れに塩水が入り劣化が早い。構造から設備に至る、多岐にわたる問題のコンサルがない。そうした改修については資金や人の合意とともに技術的なレベルアップも必要。超高層マンションの躯体は、非常に高強度で密なコンクリートなので、きちんと手を入れれば100年以上持つが、その間、変わっていく機能、法や時代の要請があり、それらに加えて住民の希望を反映することが課題。

(久田) 人口減少により必要とする床面積が減っているのに建て替えで同じ面積か、それ以上の面積を作り出すことには意味がない。都心部で容積率を緩和して建て替えを促進すれば、地方はさらに衰退する。人口減少下では、建物は減築、集約をせざるを得ない。将来のまちの形を住人が決められるような仕組みが大前提となる。



パネルディスカッション(久田、橋本氏)

(会場から)

- ・団地を建て替える際に、いきなり現存の3倍のものが建ち、周辺環境が破壊される状況になっている。
- ・超高層マンションで火事があり思わぬ問題に直面した。コミュニティの形成も大事で、後期高齢者が急増する2025年問題が迫る中、マンションの問題も国交省だけでなく地域包括ケアシステムの導入などの観点から考えるべきではないか。

(神田) コミュニティ形成も建築基準法では対応できない。

(久田) 杭データ偽装については、不確定要素をゼロにすることはできないが、ゼロの前提でスケジュールが組まれてしまい余裕がないことが背景にあると思う。

(橋本) 今回の事件は、まだ建て替えやすい規模なので建て直す対応になるが、超高層マンションでは不可能。

(神田) 問題になったマンションを建て直すかはデータ偽装の責任追及とは別に専門家による実際の建物の評価が必要。

唐丹・小白浜報告

唐丹小白浜の復興まちづくりについては、本会としても有志の協力のもとで、震災直後から活動を進めております。震災の翌年8月には子供たちにも参加してもらって第1回の意見交換会を開催しました。2013年の第2回では、被災し災害危険区域として指定された低地の今後の利用を議論し、「海の広場計画」としてまとめ、市に提案しました。2014年には、まちの良いところをピックアップして、これからのまちの整備についての意見を交換しました。

去年は11月6日から8日にかけて、第4回まちづくり意見交換会を、新装なった公民館で開催しました。唐丹の関係者18人、本会からは4人の参加でした。

国道沿いにあった40戸の仮設住宅もすでに撤去され、27戸の復興公営住宅が完成し、希望者が、シキツ通り沿いの3棟の戸建とあわせて、すでに転居して、新しい生活を始めています。5年近くにおよぶ仮設の生活と、新しい復興住宅における感想をアンケートのかたちで聞き取り整理しました。最初に迎えた仮設での冬が厳しかったこと、復興住宅では、間取りなどへの戸惑いがあることなどが、述べられました。

また、震災を契機に、さらに少なくなってしまった商店の訪問や、前回の意見交換会でまとめたまちのよいところを、日本女子大の葉袋研究室の3人の学生に回してもらいました。そして、それらを、「とうにこじらはまあるき」と題した小さな冊子にまとめることができました。



低地利用については、グラウンド整備と西面の擁壁整備が進められています。グラウンドについては、国道側に現在建設中の小中学校に十分なグラウンドのスペースが取れないことから、子供たちの活用を期待するものですが、今の段階では、仮設利用ということでの地権者の了解に基づくもので、将来計画としては、まだまだ不安定です。

活動の拠点づくりとしての「唐丹小白浜まちづくりセンター」については、昨年10月2日に、同名の株式会社を設立しました。鋭意、西一治氏、鈴木久子氏と打ち合わせつつ設計を進めて参り、この4月には、釜石市に建築確認申請の運びです。センター建築のための資金集めについては、株式募集と寄付金のかたちで、大勢の方々に依頼申し上げたところ、目標を達成することができ、ご協力いただいた皆様に感謝申し上げます。

現地の大工さんは忙しいということもあり、鶴岡の棟梁剣持猛雄氏にお願いして、伝統的な木組みを設計に反映しております。また、使用する木材は、ちょうど学校脇から国道に抜ける、新設する避難用道路にあたる、市議会議員の木村琳蔵氏の杉林の杉を伐採、小白浜で被災し、越喜来で仮の製材所を営む平館氏に、製材していただきました。約100㎡の杉は、現在まで鶴岡で自然乾燥し、まもなく加工の段取りを待っている状況です。

意見交換会でも、唐丹小白浜まちづくりセンターについての紹介をしたところ、小白浜の人たちからの利用への期待が語られました。自由度のある溜り場を希望されていることありますが、運用には費用もかかるので、ルール作りも考える必要があります。8月の竣工をめざしております。完成の暁には、都会の人たちが、短期間にせよ、唐丹町に滞在することで、まちの賑わいが生まれることを期待します。また、これまで4回にわたって開催してきたまちづくり意見交換会にとどまらず、セミナーやシンポジウムでの集いも企画したいと考えております。

ようやく、震災復興ということでは、第1幕が終わったということではないでしょうか。まちのあり方、建築のあり方、さらには、自然と共生する中で、少子化、高齢化という問題を乗り越えて、豊かさを感じられる社会をめざしたいと思います。

建築基本法制定準備会として、法律や社会制度の議論をベースとしながらも、そこで共有する基本理念にもとづく実践としての建築へのかかわりの場となることを考えていきたいと思っております。これからも、皆様のご支援をお願い申し上げます。

事務局連絡先

電話：03-3368-0815 FAX：03-3368-2845
住所：〒211-0025 川崎市中原区木月
2-2-16

建築設計事務所アトリエ71