

社会資本整備審議会建築分科会 第18回基本制度部会

平成21年6月3日(水)

【事務局】 本日はお忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます〇〇と申します。よろしくお願いいたします。

本日はマスコミ等の取材希望がありますので、よろしくお願いいたします。

なお、部会の議事につきましては、分科会に準じてプレスを除き、一般には非公開となっております。また、議事録は委員の名前を伏せた形で、インターネット等において公開することといたしたいと存じますので、あらかじめご了承ください。

定足数の確認でございますが、本日は委員総数の3分の1以上の委員にご出席いただいておりますので、社会資本整備審議会令第9条により、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、ここで資料の確認をさせていただきます。

お手元の議事次第の下のほうに配付資料一覧というふうに記してございます。これをごらんいただきますと、議事次第の次に、これは資料番号外で、委員名簿でございます。そのほかに資料1、資料2、資料3、資料4、それから1枚紙の参考資料という資料を全部で配付させていただいてございます。

以上の資料をお配りさせていただいております。欠落等がございましたら、事務局までお申し出ください。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、ここで新たに基本制度部会の専門委員に任命された方々をご紹介申し上げます。

【委員の紹介省略】

【事務局】 本日は諮問事項「安全で質の高い建築物の整備を進めるための建築行政の基本的あり方」のうち、本部会で検討いただくこととされています質の高い建築物の整備方策についてご議論いただくため、ご参考にさせていただく方といたしまして、〇〇で経済理論の研究をしておられ、本年2月に〇〇の政策提言を取りまとめられた〇〇様、それからその提言作成に参画された〇〇様、それから不動産の評価に活用されているエンジニアリング・レポートの作成などに携わっておられる〇〇様、同じく〇〇様にご出席をいただいておりますので、ご紹介申し上げます。

それでは、議事運営につきまして、〇〇部会長、よろしくお願いいたします。

**【部会長】** 本日は委員の皆様、お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。ただいまから、社会資本整備審議会建築分科会第18回基本制度部会を開催いたします。

本日は、前回に引き続きまして、当分科会に諮問されております「安全で質の高い建築物の整備を進めるための建築行政の基本的あり方」ということについて審議を行いたいと思います。

なお、先ほど事務局からご紹介がございました〇〇と〇〇、参考人の方でございますが、これは社会資本整備審議会運営規則の第8条第3項を準用して、お招きいただいたものでございます。

きょうは議事次第に従って進めますけれども、最初の(1)の建築分科会への諮問事項「安全で質の高い建築物の整備を進めるための建築行政の基本的あり方」についてという中に①と②と2つございまして、①のほうが「質の高い建築物の整備方策」についてということでございまして、これを〇〇と〇〇からプレゼンテーションをお願いいたしたいと思います。②のほうは、その後、残りの30分ぐらい時間をとって審議したいと思います。

それでは、〇〇、お願いします。

**【参考人】** ただいま紹介あずかりました〇〇でございます。そして、隣にいるのが私とチームを組んでおります〇〇氏です。よろしくお願いいたします。

ここで、私たちがきょう発表しようと思う政策提言、政策シンクタンクの〇〇というところが行っているプロジェクト、それはどういうプロジェクトかという、住宅の耐震性能の問題に関するプロジェクトの成果でございます。

このプロジェクトに関しては、皆さんにお配りした資料は2つあると思いますけれども、1つは横になっている4枚、それからもう一つは縦になっている長いのですが、長いほうが詳しい提言でございますけれども、この提言を開いて、最初のページにこの提言についての簡単な概要がありまして、その中でどんな人間がこの提言について関与して検討したかということで名前を書いております。私と〇〇さん、それから〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、これはみんな若手の主に経済学者でございます。経済学者といっても、法律に関する研究も同時にやっている人間たちでございます。これでおわかりになるように、基本的にこのメンバーは建築に関して素人です。これは非常にポイントなので、まず強調しておきたいと思います。

ということで、実は我々がこれから行う提言というのは、まず一般国民、また消費者の目線から発想したということです。それに経済学または法学の知見をつけ加えて、できれば今まで専門家の間の中だけで、ともすれば一般の我々の国民には届いてなかったような情報なり何なりを踏まえた上で提言をしている。なるべく一般の国民の目線に届くような形の提言をしようという試みでございます。

ただ、そう言っても、実はこの提言を作成するに当たってかなり時間をかけまして、何遍も専門家、建築士など実務の方、建築関係の学者、この中にもいらっしゃいますけれども、そういう方から幅広く話を聞きました。そういうわけで、全く我々が独走してやったわけじゃなくて、建築関係の資料、いろんな情報を集めて、私の机の上に1メートル近く資料がたまっているぐらいの一応準備をしたものでございます。

実は私たちの提言をきょうこれからお話ししますが、この提言を2月に出した後、すぐ姉歯事件の被害者の方からメールをいただきました。そして、そのメールの内容、ちょっとこれは自己宣伝になりますけれども、よくぞ言ってくれたというメールをいただきました。その面で、いいことかどうかわかりませんが、ある程度私たちの提言が一般国民の目線のレベルになっているということを示したのではないかと思います。

それで、実はこの提言に取り組んだきっかけというのは、もちろん今、姉歯事件の話が出ましたが、2005年末の姉歯事件がありまして、それを受けた建築基準法の平成18年度改正による建築確認の厳格化です。これが私たちのこの問題に取り組むきっかけです。

それが非常に大きな弊害を生んでいるということを我々はいろいろ知って、それについてちょっと研究してみよう、勉強してみよう。それは我々の研究会の名前が、資本主義の問題についてやっているし、私自身がマクロ経済学を一つ専門としていることで、特に姉歯事件以降の建築法改正による、いわゆる建築確認の厳格化による官製不況を非常に問題にしました。それによって新規建築着工が大幅におくれた。第2に我々が非常に関心を寄せたのは、この建築基準法の確認制度の厳格化によって建築士ですね、侍、建築士の専門家としての活動が非常に制限されてしまったということで、本来、建築士というと、医師とか弁護士とか、士がつくものの一つなわけです。それが計算、チェック屋になり下がるという問題が指摘されて、これに対して何か考えることはできないかということで問題をいろいろ検討したんです。

ところが、議論を進めていく中で、今回の建築確認の厳格化は、もちろん第2の姉歯事

件を防ぐ効果がある、これは私たち100%そう思っています。ただ、それは日本の住宅市場が抱えている根源的な問題と、逆にちょっと失礼な言い方ですけれども、覆い隠す役目を果たしているんじゃないかということを考え始めるようになりました。

実は問題の根幹は、日本の建築関係の最大の法律である建築基準法それ自体にあるというふう思うようになりました。それを見直さない限り、日本は地震国ですから、地震国日本における焦眉の問題である住宅ストックの質の向上、特に耐震性の向上という問題を解決することにならないんじゃないか。または逆に解決からさらに遠ざかってしまうんじゃないかということを考えるに至った次第です。

この問題に関して、実はかなり長い時間をかけていろんな方からヒアリングをし、討議をし、議論した結果が、本日発表する提言内容でございます。

これから皆さんにお配りした横長の資料、4ページの資料に基づいて、簡単に内容についてお話ししていこうと思います。

まず、最初のページですけれども、詳しい内容はかなり提言のほうに書いてありますので、それを適宜、もし必要ならば参照していただきたいと思います。

それで、まず1ページ目ですけれども、我々はこちらに書いてありますように、建築の耐震性能に関する最大の問題は、一般国民の安全幻想にあるというふうに考えています。それはどういうことかということ、実は私たちは全く建築については素人です。そして、建築問題を勉強するときにはいろんな人にヒアリングをして、とにかくまず建築基準法を読んでもみるかと思ったんです。それで、読み始めた。読み始めてみて、建築基準法に書いてありますその第1条を最初に読んで、もう一回繰り返して読んで、何遍も読むんですけれども、そこに書いてあるのは、皆さんご存じですけれども、この法律は建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康、財産の保護を図り云々ということが書いてあります。

驚いたのは、実はこの建築基準法は最低基準を定めているだけの法律だったわけです。これに関して、最低という言葉が法律に出てくるのはこれともう1カ所ぐらいしかない、論文にしつつあると聞きましたけれども、最低基準です。

それで、私たちはこれを読んで非常に驚いたんです。これは私たちの発想の出発点です。それはどういうことかということ、私たちを含めて多くの国民は日本の建築に関する最も基本的な法律である建築基準法というのは、私たちが暮らす建築の安全を保障してくれる法律だと考えているはずなんです。実際、私たちは建築基準法をちゃんと読むまではそう思

っていました。実は私たちの周りのいろいろな人に聞いても、ほとんどみんなそう思っています。そう思っていないのは建築関係の専門家だけだということです。これが出発点です。

それで、建築基準法が最低、つまり我々はこちらで見る基準法だから、安全保障する。安全じゃなくて最低基準。しかも安全を保障してくれるといっても、保障については何も書いてないんです。単に定めているだけなんです。そういう法律だったんです。

その次に我々がやったのは、最低基準とは一体どういうものか。最低基準がいいものだったら、これは別に何の文句を言うこともないわけですけども、最低基準はどういうものかというのを調べてみたことということです。

そうすると、実務家に聞くと、最低基準というのは、震度6強の地震が来たときに人が建物の下敷きにならない程度のものであるという理解だったんですね。これはもう少し詳しい研究によっては、私はこれはいろいろな方から聞きまして、例えば一番便利なのは〇〇准教授と〇〇さんがやった研究ですけども、その研究によれば、木造2階建ての場合、最低基準の住宅が震度6強の地震で倒壊する確率は1.3%なんですね。ですから、震度6強の地震ではなかなか倒れないということです。ただ、これが重要なことは、その場合でも建物がゆがみ、建てかえが必要になる可能性がある。これは非常に重要なポイントです。

実はそれよりさらに驚いたのは、もう少し詳しく調べると、この最低基準、震度7の地震に遭うと、推測ですけども、倒壊確率は28%、3割近くということなんです。実は阪神・淡路大震災の最大の震度は7なんです。ということは、同規模の地震が来れば、3割近くが倒壊してしまう。その中に住んでいる人は、場合によっては下敷きになって生命を失ってしまう、または非常に大きな被害を受ける。それから、もちろん建物はめちゃくちゃになってしまう可能性が非常に高いという基準であるということがわかっているんです。

ちなみにこれは最低基準で、ほかの基準はどうなるかというと、実は2000年に皆さにご存じのように品確法、要するに住宅の品質確保の促進等に関する法律、これが建物耐震等級に1、2、3と等級をつけています。1の等級の説明は、国交省のホームページの説明はかなりあやしいあれなんですけれども、それをちょっとここにつけて、品確法で1、2、3の等級は、品確法の耐震等級1は最低基準に最適に対応します。2になると1.25倍の強度、3になると1.5倍の強度です。そのうちの耐震等級3はどうなるかというと、それは専門家の推測によると、等級3になると震度6強の地震で倒壊する確率は0.02%。ほとんどないということですね。しかも震度7でも3.5%です。これはゼロじゃないんで

す。ただ、かなり低くなる。かなりの改善が見られるということがわかったんです。こういうことがわかりました。

これはもちろん素人ですから調べて、そのたびごとに驚きの連続を繰り返しているわけですけど。ただ、もちろんこう言っても安全はただじゃありません。これは経済学者ですから、100%知っています。すべてのものには値段がつくということは経済学者の基本です。安全はただじゃないので、もちろん人々は耐震な建物、例えば耐震等級3に住みたいと思っても、値段があまり高ければ人はやむなく最低基準の家を選ばざるを得ません。

ところが、これにもいろいろ研究があって、これを調べてみました。皆さんにお配りした資料の最初のページの下のほうにグラフがあります。これは〇〇先生などが使ったあれですけども、グラフ全体は耐震等級1から3にしたときに、価格がどれだけ増加するかと思うかということ、主に横浜関係の住宅に聞いたアンケート調査の結果です。この論文はいい論文で、学会の奨励賞をとったという論文ですけども、そのうち最初に見てただきたいのは、このグラフの下に※で丸で囲んだ部分ある。これが実は主に専門家が推測している、皆さんですけども、耐震等級1から3に上げたときにかかる追加費用の推測です。それは3%から5%なんです。この数字に私たちもほんとうに驚きました。非常に低いということですね。これぐらい低ければ、これに古来のものを上乘せしても1割ぐらいになる。そうすると、かなりの一般国民の手に届く値段で耐震等級が1から3に上がり、震度7の地震が来てもなかなかつぶれないということがわかったんです。

ところが、もっと驚いたのは、今の推測は実は〇〇先生たちだけじゃなくて、いろんな先生のもので似たような推測をしているのを見ておりますので、これは1つのだけの研究だけでなく、かなり建築学会でももちろんコンセンサスであることを聞いている。

ところが、同じグラフの下、全体が占めましての人々はどう思っているかですね。人々はどう思っているかという、実はこれを見てわかるように、大体人々は10%から200%までかかると思っている人が8割以上いるということです。中心が50%強いるわけです。つまり8割以上の人々が耐震等級を上げるための費用を過大に見積もっているということです。実際は3%や5%の追加費用で耐震等級が1から3に上がるのに、多くの方は50%だから、人によっては200%まで持っていくんです。ここにも大きな人々の認識のギャップがあるわけです。この認識のギャップの背景には、先ほど言った建築基準法がつくっている安全幻想があるわけです。つまり建築基準法が安全を保障しているというふうに思っていれば、当然、人々は実際に建ったものがどれだけ安全かをチェックする必要

を感じない。これは経済学でいえば、情報に対する欲求が当然なくなってしまう。安全幻想があるから、情報を取らない、情報を必要としない。情報を必要としないから、次に安全な建物を供給するインセンティブが供給者側からも生まれない。そういうプロセスを我々は、ここら辺から経済学者、また法律学者の弁なわけです。考え始めたわけです。

今の部分はいくまでも一般国民というか、ある面で建築に関する消費者に関する我々のいろんな調べたことをごくかいつまんでいるわけです。

次のページを開いていただいて2ページ目になると、2ページ目は今度はこうした消費者の状況に対応して供給サイド、つまり建築業者の側の問題について検討しています。これはかなり経済学者の視線、また法律学者の視点ですけれども、これでわかったことは、これはある面で非常に当たり前のことですが、建築という商品、住宅という商品は一般の人が外見から安全性を確認、判断できないという特殊性、つまり経済学の用語で言うと情報の非対称性。それが最も強い商品の一つであるということがわかります。しかも一応建ってしまうと、一般の人は建つ前からわからないけれども、今度はさらに建ってしまうと、場合によっては専門の人もなかなかわからない場合がある。場合によってはつぶさなくちゃわからないということで、穴を掘らなくちゃわからないということがある。情報の非対称性が非常に強いんです。そういう面で経済学では、情報の非対称性が強い状況についていろんな研究がありますが、その最も典型的な例の一つです。

さらにそれに加えて、建物を建てるプロセスにおいて設計から施工、さらに販売に至るまで非常に多くの主体がかかわっているということで、責任の所在があんまりはっきりしてないということです。これは例えば自動車などはたくさんありますが、自動車の場合はトヨタならトヨタというところが、GMはつぶれてしまいましたけれども、GMがある程度きちっと責任の主体になっていて、リコールがあればGMが対処する。そういうことになってないということです。それは特に分譲マンションなどについては非常にこれが強い。しかも分譲マンションの場合は、デベロッパーが売ってしまったら、その建物との関係は切れてしまうというわけで、建築途中、鉄筋や施工の問題点をチェックするインセンティブが少なくなってしまうということです。

こういう状況をいろいろ調べてみたことによって、ここで我々の専門である経済学、また法律学が登場するわけで、そういう状況の中で経済理論、経済学は何を教えてくれるかという、そういう場合には耐震性能に関するブランド化というものが非常に大きな役割を果たすと経済学では考えます。それはどういうことかという、企業、供給する側が安

全枠を供給する体制をしっかりとつくって、それをきちっと消費者に伝える。さらに消費者の得る。そうすることによって、それに応じた利益が上乘されて、商売が成り立つというわけです。これは安全ブランドというのをつくって、それがきちっと通用するようになれば、そこで安全ブランドが出てきて、安全な建物が生まれるインセンティブがあるというわけです。

ところが、今の議論からおわかりのように、そういう安全ブランドを供給するような、また安全ブランドの市場を生み出すような状況が一方で消費者、特に消費者の側が安全幻想を持っている限り生まれてこないということです。これは非常に重要なポイントだと思うんです。国民の側が安全幻想がある限り、まず建物の耐震性能について、それを知らうとするインセンティブが非常に低いということです。知りませんから、そうすると安全に対する需要が生まれにくい。需要が生まれにくいと、当然、今度は供給側はそれを供給するインセンティブが生まれず、質の競争が起こらないということになってしまいます。

そういうことで、日本では需要、供給双方の問題点が重なって、安全を売り物にした建物を供給する住宅市場が十分に育っていない。しかも、それはマンション、それから高層ビルも似ているんですけれども、高層ビルも同じような構造を持っていて、つくる人と住む人、使う人がさらに違うという問題ですね。

ただ、これにちょっとつけ加えますけれども、皆さんにお配りした資料にはつけ加えてないんですけれども、例えば木造・戸建てについてはちょっと状況が違います。木造・戸建てについては、実は品確法が制定した後、大きな変化が起こっています。それはいろいろな業者の方から聞いております。それはどういうことかということ、それなりの割合で耐震等級3の家が建てられ始めている。場合によっては7割から8割というペースで、これは詳しいあれはありませんけど。この場合は、理由は非常にはっきりしております。木造の建物の場合は住む人が建てる人なんです。これがどういう意味を持つかということ、先ほどの情報の非対称が非常に少なくなる、住む人がまず建てる。それからもう一つは、住む人が建てる人ですから、責任の所在を非常に確定しようとするというインセンティブが働くということです。

そういう形で、木造の場合は住む人と建てる人が同じだということから、品確法、これは実は強制法じゃありませんで、任意法なんですけれども、任意に情報を出す、これが制定されただけでもある面でより安全な、単にハリウッドヒストであるということですが、より安全な住宅を供給する市場が育ち始めているということがあると思います。



ですから、ここで我々が重大なのは、今の不動産・建物などを一つのあれにして、状況として、特に分譲マンションや高層ビルに関して、いかにして国民の安全幻想を打破して、国民の耐震性能についての隠れたニーズ、実はこのニーズについてはきょうはちょっと時間がなくてお話ししなかったんですが、これもちゃんと研究があるんですけども、国民は耐震性能についてニーズを持っているはずで、それが顕在化されてないだけだというのがあって、隠れたニーズを顕在化させて、安全ブランドの確立に向けた競争を促していくかということを考えている。

しかも重要なことは、我々は経済学者であり法律学者なので、その場合に規制を強化しないで、なるべく市場を育てるという形での仕組みをつくることできないか。もちろんある面で法律を変えなくちゃなりませんけれども、変える法律は民間が安全ブランド市場をつくるための手助けをする。そういう形の法律改正を目指していく。

次に、皆さんにお配りした資料の中で、3ページに入りまして、この提言の内容に入ります。この提言の内容は1、2、3と3つありますけれども、そのうちの1と2、3は少し違った内容です。

まず、提言1というのはお読みになってわかるように、これは建築基準法の目的改正と耐震基準専門家委員会の設置ということで、それはどういう内容かという、まず建築基準法第1条を改正して、現代の最新の科学的知見に基づいた基準を定める旨を規定する。さらに、そのとき専門家委員会を組織する。さっきの専門性の問題をここで対処しようとしたけれども、最新の知見に基づいた耐震基準を定期的に更新する。例えば5年だという形です。それで、この理由は簡単でありまして、地震学や建築学というのは技術が日々進歩している。きょうのこの会合に出られた方の中で、そういう研究を多くやっている方は多いと思います。日々進歩しているんです。

ところが、現行の耐震基準はかなり前につくられております。最初は1981年に大きな改正がありましたけれども、かなり前につくられている。私たちはこれを基本的にリニューアルする。ですから、基本的に変わっておりません。ですから、私たちはこれを定期的にリニューアルする必要を感じております。例えば一つの例としてよく言われるのは、これはほんとうかどうかちょっとあれですけども、例えば東京ドームは現在の基準ではもはや二度と建てかえは不可能だということが言われています。それは当時は大臣認可というのがあったけれども、これがなくなってしまった。そういう面で耐震性能に関してもイノベーションですね。耐震性能に関する技術的なイノベーションが全然取り込めないよ

うな状況ということも非常に重要なポイントだと思うんです。

これに対して8年にして変わったんですけども、これの重要なことは現状の、例えば役所だったら、定期的に耐震基準、耐震性能基準を変えるということは人々の資産価値に影響を与えるということで、特にそうすると、それ以前につくられた建物の資産価値に影響を与えるということがあって、これがかなりこういう耐震基準を変えることに対する抵抗になっていると私たちは考えています。実際、そういうふうな抵抗があるということは、いろんな方からヒアリングなどで聞いております。

ただ、私たちが強調したいのは、もちろん活断層が新しく見つかるとか、耐震性能の技術が非常に改善する。例えば最近の例で、新潟の中越地震のときに、あんな離れた六本木ヒルズで非常に横揺れが激しいときに、全然予期しなかったんですけども、エレベーターが6基壊れてしまったということを言うわけです。そうすると、また新しい知見が生まれる、それに対する対処が生まれるわけですが、そういう機種をちゃんと導入する必要があるんだというふうに思っています。

もちろん隠したいという気持ちはわかるんです。それは非常に資産価値を大きく変動させる。ただ、私たちが考えているのは、そういう場合に新しい情報、それは技術に関して、または活断層に関して新しい情報が入ったときに、古いままの資産価格のままでいるということは、その資産価格というのはにせの価格であると。今でいくと、最近あった金融だとバブルと同じです。その価格は、地震が起こればその価格がにせであるということが、人々が命を失ったり、建物が壊れたり、そういうことが非常に激しい形で、思っていない形で顕在化してしまうということです。それは非常に重要なことです。

ですから、この場合、何を選ぶかということで、将来、激しい形で建物のにせものの価格が顕在化する。またはある程度情報を出して、人々がもちろんそれによって不公平感が生まれる場合があります。そういう場合でも、ある程度それに対処すべき情報を与えるかということは重要なことだと思っています。ですから、これはある面で人命か、にせの価格に対する安全原則という、またこれも問題だと思います。

そういう面で、こういう形でなるべく客観的な基準での更新が行われる。それによって、実は先ほど言った侍の一つである建築士という人たちが、ある程度専門職としての役割をもっと果たして、イノベーションを導入するような措置をつくるような形で建築法を改正したいと思っています。これが第1です。

提言2、3は、先ほどの安全原則を覆す、壊すための提言です。提言2では、最低基準

を標準基準へというふうに書いております。これは現行の最低基準をまず標準基準に転換し、そしてこの場合、今までは最低基準しかなかったんですけども、それを標準基準にして、私たちの場合はプラス2からマイナス2までの5つの等級の幅を定めるようにするというわけです。そして、その場合、マイナス2が現行の最低基準とほぼ同等になるように設定する。ただ、これは先ほど言いましたように、定期的に専門家の意見によって変わる可能性があるということです。

設計者は建物を設計する場合、その等級を明示して、等級の被害リスクを説明した上で、事前に同意を得なければならないものとしまして、これは等級なので、1から5でも構いません。ただ、ちょっとこの辺はあれですけども、印象の問題として、安全基準というのはかなり危ないということがいろんな研究でわかってきましたので、それをマイナス2にして、より安全なほうをゼロにするというわけです。これは若干指導の要素なり、そういうふうを考えています。

そして、マイナス2という等級がついたら、当然、これはなぜマイナスがつくのかということで、消費者はその理由を調べたくなるはずで、インセンティブで。それが最低基準だということがわかれば、次にそれが最低基準をマイナス2からマイナス1にする、ゼロにする。1にすると、どれだけ費用がかかるかと当然調べるインセンティブが生まれてくるんです。そういうインセンティブを上げるタイプですね。

そういうことで、この意味はリスクとコスト、これは経済学者ですから、常にリスクやコストがかかる。これはよいどこ取りはないわけで、常にこれに関してはトレードオフというか、一方リスクを減らせばコストはかかるというわけです。これは大前提ですけども、そのかわりリスクとコストの許容に関してはいろんな人がいろんな形で言う。例えば後からちょっとお話ししますが、年寄りと若者は全然違います。そういうものがあるということで、これに関して選べるシステムをつくるということです。これが非常に重要だというふうに思います。そして、それぞれの人々の、特に年齢などは非常に重要ですけども、それに応じて選べるシステムにすることですね。

次の提言3は、住宅を販売する、賃貸する人には、入者や賃借人に対して耐震等級の表示義務を課すということです。これは品確法は義務じゃありませんで、それはある面で品確法とは違って、ここでは表示義務を課すということです。こうすることによって私たちは安全幻想を一般の人が見直す仕掛けをつくっておいて、家を買ったりかえたりする際に、借りるときも重要なんですけども、耐震性能を意識せざるを得ない仕組みをつくるとい

うことを考えておりました、それによって安全幻想を破壊したいというふうに思います。

そういうことで安全幻想を破壊するということで、消費者サイドの認識を改めた上で、そして消費者サイドの認識を改めると、それが経済学の原理でいえば、供給サイドに要望がだんだん伝わってきます。そして、それによって初めて今度は建築供給サイド、建築・不動産業界が安全ブランドに向けた競争を行う余地、また条件が整ってきます。あくまでも法律は市場というものをつくるための助けをする。インフラを提供するだけだと思うんです。これは重要なことです。幾ら供給側が安全をアピールしても、我々がわかったのは、消費者の側が評価をして、それに応じたコストを支払うということがなければ、安全ブランドは残らない。さらに先ほど申しましたように、コストに関してはそんなに大きなプラスの値段をつけないでも、安全な住宅をつくることができるという専門家たちのいろんな研究がありますので、そういう面で我々はこれが安全ブランド確立に大きな役に立つんじゃないかというふうに思っております。

繰り返しますが、基本的な発想は法律を上から押しつけるのではなくて、法律によって市場を形成する、質の市場を形成するという方向で持っていきたいと思っております。

ただ、最後にちょっとつけ加えますと、この建築基準法は基本的には新規の建物にしか適用されないということです。それで、我々は実は既存の建物の耐震補強も非常に重要だと思っております。特に最近、学校の建物が建てかえられておりますけれども、ただ、これは重要ですけれども、これをあんまりやると今度は財源論の話になってきて、非常に問題が横道にそれてしまうので、今回の提言ではそれに触れませんでした。それはある面で次のアジェンダとしてありますけれども、これは非常に重要な問題だと認識しております。ただ、ある程度新築の建物についても、こういう形の改正があれば、新規の建物が安全性に傾くようになり、ポスト10年、20年後にはいわゆる中古と言われるようなものも大分質がよくなって来るだろうと思っております。

時間がそろそろ来ました。最後のページは少し大きなことが書いてありまして、今後の住宅政策の方向性について大ざっぱに書いてあります。まず、政府は、特に福田内閣のときに「200年住宅」という政策を出しております。私たちはこれは基本的に正しい方向だと思っております、今後は住宅に関しては、今は内需拡大ですが、量の拡大が非常に重要です。ただ、量の拡大は重要だけれども、同時に質の拡大というのがもっと求められている。というか、逆に言うと、量の拡大が前提条件となったときには、特にアメリカのオバマ政権は非常にうまくやっています。そのときに質の拡大を同時にやるということは非

常に意味があるんです。今までは質の拡大をやろうとすると、量の問題での制約が入って、質の拡大までなかなか手が回らなかったんですが、今、質の拡大にも手が回る状況になっていると思います。

これからは住宅を大量に生産する時代から、住宅を長持ちさせ、メンテナンスをして、長期の使用に耐えるような良質な住宅のストックをつくることを日本の国は目指すべきだというふうに思っています。それで、住宅に関しては、いろんな人は用、強、美ということを書いていまして、用というのは使い勝手がいい、強は強い、美って美しい。私自身は美がほんとうは重要だと思っているんですけども、残念ながらそこまできょうは言いませんでしたし、用についてはあまり言いませんけれども、今回は強、強い部分、特に地震というものに書かれている強の部分**を強調**しました。それはなぜかという、人命が非常にかかっているからです。それがあります。

それから、特にこの強の部分に関しては、つまり今、日本は少子化社会、高度高齢化社会になっています。そのときに、先ほど言いましたように、どうしても私の年齢になると、ちょっと壊れたっていいんじゃないかという強の問題に関してどうしてもないがしろにする。つまり、これから平均余命を20年としたら、そんなに考える。しかし、問題は、これから少子化の人にとってはまだ70年も60年も生きるわけですから、そういう人たちに向けた、目を向いた政策が必要だと思う。そのときには強というものを強調し、法律がそれに対して手助けをするということが重要じゃないかというふうに思っております。その根っこにある安全幻想、さらにその根っこにある建築基準法が最低基準しか決めないということ、少しここで考え直すきっかけを生み出すために提言し、ここで皆さんにお聞きいただいたという次第です。

それから、最後にちょっとつけ加えますけれども、先ほど中古住宅の話もしたけれども、私たちは実は中古住宅についてもいろいろ中古市場の育成を見直す政策が必要だと思っております。ただ、例えばそのためには、ここに書いております、住宅の履歴書やインスペクターなどの制度が非常に重要だということも考えておりますけれども、これはちょっときょうの話題からはずれるので省いております。

それで、最後に〇〇のところは、これは一応中立の、政府とも関係なく、銀行とも関係ないシンクタンクということで、中立な立場を持っているシンクタンクで、そこでこういう提言をしましたけれども、今後、我々はここで作成した提言、皆さんにお見せした提言の広報活動を進めて、それから政府や行政に対して働きかけをしていきたいというふうに

思っています。ただ、もちろんもっといいアイデアがあれば、それは大いに歓迎しますし、その場合には我々の提言をそれに応じて改正していこうというふうに思っております。

多少長くなりましたけれども、これが私たちの提言の解説でございます。どうもご清聴ありがとうございました。

**【部会長】** どうも〇〇、ありがとうございました。〇〇、恐縮ですが、それをオフにいただけますか。どうもすみません。

それでは、続きまして、〇〇からお話をいただきます。終わりましたから質疑に入りたいと思います。〇〇さん、お願いします。

**【参考人】** 〇〇でございます。本日はよろしくお願ひいたします。

ここに掲げていますが、きょうはエンジニアリング・レポートの役割と質の高い建築物についてということで、私ども実はふだんは、皆さんご存じかと思うんですが、不動産の証券化のマーケットでレポートを提供している会社でございます。一緒にやっております、こちらが〇〇でございます。本日はよろしくお願ひしたいと思います。

本日お話しさせていただくアウトラインを、お手元にもありますが、このような形でお示しさせていただきました。私どもの会社は、ここにありますような不動産の証券化というのが行われるようになってから、そのマーケットに対してその裏づけとなる不動産、建築物は竣工が終わりましたら、すなわち不動産になるわけですが、その不動産の物的なデューディリジェンスということでレポートを提供させていただいています。

今日、お話しする内容は、この不動産証券化とその背景を先にお話しさせていただきました。そして、その中で私どもの提供しているレポートが果たしている役割、さらにはERと呼ばれるエンジニアリング・レポートの構成と、投資家が不動産証券化には絡んでくるんですけれども、どこを見ているんだという視点、それをお話しさせていただきたいと思ひます。

また、その次の話題の提供といたしまして、同時に投資家という側面であれば、実はご存じのとおり、マーケットがグローバル化しておりまして、多くの海外投資家が日本にも資金を調達していることは明らかでございますが、世界ではもう既にサステナブルビルということで、そこへの投資というものも始まっております。

そこで4番目としまして、普及するサステナブルビルと、そこで使われている評価ツールについて簡単にお話しさせていただいた後に、最後に我々がふだん仕事で提供しているエンジニアリング・レポートとCASBEE、それぞれ質の高いストックへの視点とどういう役

割が果たせるのかということにらみつつ、まとめとさせていただきたいと思います。

初めに、不動産証券化とその背景について、簡単にご説明させていただきます。

まず、不動産証券化でございますが、これについては多くの書物が出ておりますので、岩井先生などもいらっしゃいますので、改めて多くの言葉を割く必要はないと思いますが、今から10年ほど前にバブル崩壊の影響を受けて、多くの企業が持っている保有不動産であるとか、破綻した金融機関が担保設定していた不動産が非常に大きな価値の毀損を起しました。そのときに行われた手法というのは、ここに書いてあるオフバランスとか、不良債権の処分ということで、このときに大きく役割を果たしたのが海外の投資資金でございます。

この海外の資金を不動産に投資するときにデューディリジェンスというものが行われます。これはM&Aとかでも使われている用語なのでございますが、いわゆる買い手側に立った適正な不動産の評価手続きの一つでございます。日本におけるデューディリジェンスというのは、このオフバランスと不良債権の処分に伴ってスタートしたというふうに認識しております。今世紀に入ってから、2001年になってJ-REITが上場するようになって、改めてその後、ビジネスとしての不動産の証券化というのが始まりまして、昨今、非常に市況が悪いような状況になっておりますが、2006年に金融商品取引法などが整備されまして、今、健全な市場運営が図られているところでございます。

これは国交省さんのデータから引用させていただきましたが、昨年ぐらいまではほぼJ-REIT関連だけでも約10兆円近い資産規模、J-REIT以外でも私募ファンドとか、そういうものがございますので、これは証券化協会さんのデータによりますと、約20兆円から30兆円ぐらい、日本にはそういう証券化された不動産があると言われております。ただ、数でいいますと、J-REITに入っている不動産の数を棟数でいいますと、大体1,700棟数から1,800棟数ぐらいで現在推移しているかと思っております。昨今こういう経済状況になりまして、株価の影響を受けてこのような資産額になっておりますが、いずれこれもさまざまな方策が打たれていますので、回復してくるものと考えております。

証券化の仕組みにつきましては、改めてここに掲げておりますが、もともとあった実物不動産を1度こういうベークルという、SPVと言われるものに入れます。そこで倒産隔離をして、二重課税を回避した後に、もともとエクイティに入ってきたものとあわせて借り入れとしてノンリコースローンや、そういうものを踏まえまして、このSPVと呼ばれる証券化の仕組みを組成します。これはプライベートファンドの場合は機関投資家に配当

ということなんですけれども、J-REITの場合は一般投資家にも売買されるという形になります。少し前までは不動産の小口化などと呼ばれておりました。

現在、これも国交省さんの資料でございますが、これはもともと収益のある不動産を前提としておりますので、私どものエンジニアリング・レポートに要求されるのも、そのような収益というエコノミカルなものがきちんと得られるかという前提としての物的なデューディリジェンスということでございますので、多くは3分の1強が現在オフィスビル、いわゆる賃貸の不動産ということでございます。それから、残りの3分の1強がショッピングセンター、ショッピングモールとか賃貸マンション、さらには残りの分が物流倉庫であるとか、ホテルとか、そういうものに投資されていると言われております。組成数の収益性もあるんでしょうけれども、大体半数以上が東京とか大阪というふうになっております。

その中で我々が提供しているエンジニアリング・レポートというものがどういう役割を果たしているかということについて、簡単に次にご説明します。

まず、証券化不動産ですので、まず第1に投資家が求めるのはリターンでございます。いわゆる収益性ということになります。私どものエンジニアリング会社が提供しているレポートでは、この収益性に影響を及ぼすリスクの評価というのを行っております。具体的にはここに掲げていますような物理的な品質、性能の低下に伴う新たな費用が発生するリスクであるとか自然災害、これは地震とか、そういうものによる損失の発生する可能性、さらにはアスベストとか、PCBとか土壤汚染などの環境リスク、こういうものが存在しますよとか、あるいは遵法してどうなるかということで、レポートをおつくりするということをさせていただいております。ここでこれらを調査して、問題を指摘するというのが我々の役割ということになっております。

先ほどお話ししましたとおり、エンジニアリング・レポートだけでは証券化というのはなかなかできないということで、当然、同時にデューディリジェンスとして行われるものには、ここにあるような経済的な調査ですね、経済的な調査というのは大体不動産鑑定士の方が担います。それから、リーガルワークと言われる法的な調査、これは弁護士さんとかが行いまして、いわゆる敷地の権利関係の調査とか、土地の状況調査というものを行います。契約もこの辺で確認します。それから、物理的調査としてのエンジニアリング・レポートとして、この3つのデューディリジェンスが一体となって不動産の証券化に寄与しているということでございます。

このエンジニアリング・レポートは、実は不動産の経済的な評価の中でも求められると



いう状態に今なっていて、一昨年、ちょうど2年前になりますが、証券化対象不動産の鑑定評価基準というのが明確化されております。それまでは結局、今お話しした3つのデュエリジェンスをある意味アレンジする側がばらばらに出していた面があったんです。ところが、それはあまりよろしくないではないか、透明性に欠けるのではないかということで、不動産を鑑定する方に対して依頼主がきちんとそういう専門性の高いエンジニアリング・レポートを活用しなさいということで、その基準が明確化したというところがございます。

3番目にエンジニアリング・レポートの構成、具体的にはどういう形になっているのかということと、その中で投資家は何を見ているんだということで、先ほど収益にかかわるところが多いということがございますが、まず構成としましては大きくはこの4つになっております。建物のいわゆるありのままの状況調査と呼ばれるもの、地震のリスク分析、建物環境リスク評価、土壌汚染リスク評価でございます。この構成についてはBELCAというところからガイドラインが出ておりまして、大体確立されてきております。

以後、簡単にご説明していきますが、この中の建物状況調査については、主に劣化状況とか適法状態、ここに赤く書いてある部分を多く投資家さんはごらんになるということで、ですから、当然、投資対象の不動産が多くコストがかかってしまうというのは、物理的な理由というのが一番なんですけれども、長期的にロングスパンで投資するとき、毎期の費用が多くかかる不動産だなというと、それは大きく配当にも影響するというようになります。具体的には、調査項目としてはここに示す内容になっております。

それから、長期修繕更新費用というのがございます。これはおそらく建物の状況調査の中では最も投資家さんとか、これをアレンジする方が注目される場所だと思います。なぜかと申しますと、「ファイナンス期間」と呼んでいるんですけれども、大体5年単位で投資の組成がされるんですけれども、その中でどの程度修繕や更新に費用がかかるんだろうということで、それを我々は技術的な立場から概算費用を出すということを行っております。ただ、これはいわゆるマンションとかの長期修繕計画とは若干異なりまして、どういう社会的要求が上がっているかというのがわからないものですから、あくまで我々のレポートでは初期性能、初期機能のレベルに戻すということを前提とした、ここに書いてある物理的劣化の状態の部分の修繕と更新の費用を出すということがございます。ですから、いわゆる社会的な劣化ということについては、言及しないということになっております。

それから、エンジニアリング・レポートの2つ目として、地震リスク評価というのがご

ざいます。これはここにありますように、目的としては非常にシンプルでございまして、地震保険の購入とか、そういう損失に対する資金の留保を目的として投資家は見るということになります。これは耐震診断、耐震補強と言われるものと根本的に違いまして、これは保険の理論などが入っている、いわゆる確率論が入っているものでございます。これはアメリカの西海岸などで始まった考え方が日本でも広まっておりまして、大体500年とか、475年に1回ぐらいの確率で起こる大地震に対して、どの程度損失が起こるのかということをお前提としてつくられております。

それから、これも多くこの何年か問題になったアスベストとかPCBの問題でございまして。これもレポートとしてまとめられます。ここに掲げられている項目は、多くはアメリカ、ASTMのガイドラインであるとか、それからここに書いてある中では建築物の関係衛生法でございまして、その中の項目から大体選ばれて、ここでレポートされるということでございます。

それから、土壤汚染リスク評価ということで、これは既に6年ほど前に土壤汚染対策法というものが日本でもできておりますので、それを参考としましてもう少し高いレベルで、実務規格としてはASTMの1527というのがございますので、これに基づいて敷地の中に汚染があるかどうかということで、レポートが行われるということでございます。

ここでエンジニアリング・レポートの立ち位置といいたいまいしょうか、これは非常にさまざまな形での使われ方がしたり、これは違う人間がやれば違うレポートができ上がります。ただ、大枠のガイドは、先ほどお話ししたとおり、ベルガでできているところでございますので、その活用にあたっては極めて気をつけなきゃいけないところがございます。

ポイントを幾つかここに掲げていますが、エンジニアリング・レポートはいわゆるプロフェッショナル・オピニオンでございます。先ほど〇〇のお話にも専門職の責任というお話がございましたが、正確性とか使用、網羅性というものについては限界がございます。与えられた情報、得られたもの、収集できた資料に非常に精度は影響するというところがございます。

それからもう一つ、2つ目としまして、性能回復をお前提としておりますので、具体的に何か工事をするということをお目的したものではございません。

それから、時系列的にはあくまで、レポートをつくる時にウォークスルーでサーベイなどを行うんですけども、調査時点における評価でございます。ですから、2年前、3年前にやったレポートというのは無効でございます。レポートはあくまで投資判断の資料

の一部ということですので、我々レポートをつくっている側には非常に中立性とか、恣意性の排除というのを厳格に求められます。これはふだん、そういうところで私どもは闘っているところでございます。

エンジニアリング・レポートとしましては、私どもは毎日のように証券化される建物を見に行く立場なものですから、業務フローはレポーティングまで1棟やりますと、大体1か月から1か月半ぐらいを要します。大体契約、見積もりぐらいから現地調査に至るまで1週間から10日、それからレポートドラフト提出まで2週間ぐらい、さらに最終成果品まで1週間ぐらいかかると思いますので、大体1か月から、長くて1か月半、2か月ぐらいということが多く行われております。

現地調査はこのような写真にあるように、あくまでウォークスルー、時間は小さな建物でも2～3時間、非常に大型のショッピングモールとか、そういうところでも半日、中には1日ぐらいかかるのもございますが、大体管理関係の資料を確認したり、インタビューをして終了するということです。ここで確認されるのが下に3つほど書いていますが、緊急・短期、あるいは長期修繕にかかわる項目とか、遵法性にかかわる調査とか確認を行うこととなります。大体専門性がありますので、3人ないしは4人ぐらいのチームで行うということでございます。

私どもきょうこういう場でお話しさせていただくところで恐縮なんですけれども、実はこういう立場で日々建物を見て歩いていく中で、評価を通じて見えてくるものがございます。その1つは、ここでお話しさせていただきたいのは、ストックに対する実態把握と対策というのがまだまだ完全ではないなというところが見てとれます。それは例えば遵法性の確認でいいますと、そういう特建の検査者とのパワーバランスがあったり、十分な情報が行き渡ってない、点検する側に。我々はそれが行われた、そういう報告書をさらに見る側というところで確認させていただく立場にあるんですけれども、まだまだその信憑性に関しても十分な把握ができてない面があるのではないかと考えております。それから、巡視等もまだ十分行われていると言いたい面も垣間見る機会がありますので、この辺の実態把握と対策にはまだまだ課題であるのではないかと考えております。

私どもこういうのをやる立場で最も注意しているのは品質の堅持でございます。先ほどのように、法律は次々とよいほうに変わっていくところがございますが、そういうのに常に追随していかなければならないところが1つ。そして、ここに掲げていますが、ちょっとこれは後で加えたので、お手元にはないかもしれません。エンジニアリング・レポート

のガイドラインというのがありますので、これには実は作成者の倫理要綱みたいなものを含めて、極めて厳格にその遵守を義務づけられたものを私どもは実施しております。また、勉強と品質向上を目指して専門分科会なども開いて、日々エンジニアの技術向上を図っているところをご紹介させていただきます。

2番目に、項目としては4番目になるんですが、世界で現在、私どもはそのようなエンジニアリング・レポートを提供するというので、間接的には投資家にそういうレポートを提供しているのですが、投資家さんが非常に昨今グローバル化しているということで、かなりそういうサステナブルビルということに対して、さまざまなファームの方が多く提言をなされるようになってきております。私どもはエンジニアリング・レポートの作成だけではなくて、今後、そういう多くの投資家の方へもおこたえてしていくために、現在、こういうサステナブルビルの評価ツールの勉強を日々行っているところですが、そういうところから見た建物が環境に与える影響みたいなものをここまでちょっと書かせていただきました。これはR I C Sというイギリスの王立鑑定協会が出している書物からの抜粋ですけども、建物が環境に与える影響が非常に大きいということを示しております。

それからまた、I P C Cにおきましても、建築後の対応というのが現在、いわゆるGHGと言われる温暖化ガスの削減効果が非常に高いであろうと。ここへの対応がターゲットであろうと。その中でも特に既存の建物への対応というのは不可欠であろうということが言われております。

この最後にも載せていますが、建物というのは当然、生まれてから最後スクラップになるまでのライフサイクルというものがあるんですけども、その7割から8割ぐらいがライフサイクルの中で運用の段階で排出されるということが言われております。その中で昨今、企業の社会的責任とか、社会的責任投資というものが言われるようになっておまして、その中で特に不動産・建物に対する社会的側面を無視することはできないという時代になってきています。その中で、実はこの後ご紹介するサステナブル評価ツールというのが非常に大きな役割を世界的に果たしているということが、私どもは調べていてだんだんわかってまいりました。ここでは簡単に世界の評価システムというのをご紹介したいと思います。

最初にイギリスでございますが、イギリスでは既にBREEAMというのが十数年前に環境性能評価システムとしてでき上がってしまっていて、これで現在、認証済みの検査が10万を超

えているということで聞いております。認証待ち件数も50万ぐらいに至っておって、いわゆる質の高い建物に対しての格付けシステムが徐々に普及してきているところがございます。

また、このような経済状況と言われているアメリカでも、特に3年ほど前からLEEDという同様な評価システムというのが非常に活用が増えてまいりました。特に米国ではその裏づけとなる、先ほどちょっとお話ししました経済的な収益、収益ともこの格付けは連動しているのではないかという論文も幾つか出されるようになってきていると聞いておりまして、そういう意味で性能評価ツールが果たしていく役割が非常に高まっているのではないかと私どもは考えています。

また、シンガポールにおきましては、これはつい昨年の4月、ちょうど1年前に新しい建築物の規制法というのができまして、Green Markという格付けするシステムによって申請を出さないと認可がおりないという形になっていまして、その中で非常に質の高い建築物を普及するという仕組みに、このような評価ツールが大きな役割を果たしているということです。

最後にちょっと日本のシステムということで、これはご専門の方がいらっしゃるのですが、非常に恐縮なんですけれども、CASBEEというものがございます。これはご存じのとおり、自治体への普及もかなり進んでおりますが、また先ほどお話ししたような証券化の不動産とか、あるいは一般の民間建物にまだまだ普及しているとは言いがたいのではないのでしょうか。CASBEEの評価手法はここに示していますが、分母に環境負荷のロードをとりまして、分子に環境の質というものをとって、それをこのような格付けの形であらわすというようなシステムかと思えます。

現在、これの改良とか、さらなる活用が図られておりまして、CASBEEについても不動産評価へ活用しようという動きが出ております。これは検討中ということなんですけれども、従来は証券化不動産にとってはここにあるようなエンジニアリング・レポートというのを不動産鑑定評価に活用しようというのが、これは不動産の鑑定基準上もでき上がっているところにCASBEEをもう少し質の高いストックを対象に活用しようではないかということの検討が進められてきたところでございます。

それでは、きょうのお話ししてきたERとCASBEEということで、質の高いストックへの視点ということで、私どもが何を言いたいかということで、エンジニアリング・レポートが現在、市場のなかで一つある役割を果たしている。そのような中でCASBEEという環境性

能評価ツールというのにも世界的にさまざまなツールが出てきているぞというところをお話しさせていただいたんですが、ERの視点とCASBEEの視点というのは若干違うんだろかなと考えております。ここにありますように、エンジニアリング・レポートというのは、冒頭お話ししたような瑕疵という観点で見ますので、言い方は悪いんですけども、あら探しなんですよね。ですから、ここにあるような地震のリスクなり、土壌汚染のリスクなり、建物の中にある設備機能劣化のリスクとか、そういうあら探しをするような視点でのリスク評価であろうというふうに考えております。

CASBEEというのは非常にバランスがよくて、建物の全体の環境に関する、総合性能の評価という面では非常にすぐれたものでございます。ただ、CASBEEの項目は既存という面ではいいですと、大体100を超えるぐらいの項目のチェックを行うんですが、エンジニアリング・レポートで行うチェックとはほとんど重ならないんです。エンジニアリング・レポートでチェックする100項目のうち、大体8項目とか、9項目ぐらいしか重ならないということで、CASBEEというのはもう少し幅広い総合性能の評価であって、エンジニアリング・レポートはいわゆるスポットの評価でございます。

ライフサイクルにおいてはその2つはどういう関係を持っているかというところを示したんですが、当然、建物は企画、設計から施工、運用という形になってまいります。エンジニアリング・レポートというのはあくまで物的リスクの把握ですので、ほとんどが診断評価というのは竣工した同時ぐらいから、それから売買が行われる時点でそれぞれ行われます。ところが、CASBEEというのはもう少し幅広くて、プレデザインからいわゆる運用上の不断のものであり、既存物件にも適用するツールがあったり、あるいは改修用に適用するツールがあるということで、ライフサイクル全般にわたってのツールということなんです。こう見ますと、ある補完関係みたいなものを持っているのではないかと考えております。

もう一つの視点としては、私どもエンジニアリング・レポートの目線というのはリスク評価ということはお話ししました。この図が一番わかりやすいかなというのかいてみたんですけども、ERは当然、法律とか諸規制はクリアしているだろうという遵法グレードというものをチェックいたしますが、目線としては社会的な要請というところで、物的デューディリジェンスの役割というのがあるんだろかなと考えております。いわゆる許容グレードと呼ばれるものではないかと思っております。この中でリスクをきちんと指摘した上で、それがその指摘によって改善されることによって、さらに質の高い建築物が達成できるのではないかと考えています。その中で付加価値として魅力があるのかとか、収益性としても

高まるだろうということで、もう一つ高いベルで、質の高い目標グレードたるようなものがあるのではないかと考えております。ですから、質の高い建築ストックへの視点としては、このような関係があるということで、CASBEEであるとか、エンジニアリング・レポートというのはそれぞれこういうような役割を果たしているのではないかなと思います。

いろいろとお話ししてきてしまったので、最後に簡単なまとめをつけさせていただきましたが、エンジニアリング・レポートというのはある証券化不動産ということで、非常にニッチな世界なんですけれども、投資ビークルの組成とか運用にいわゆる「物的なデューデリジェンス」として、これは品質保証というわけではないんですけれども、我々のレポートというのは投資家向けに出す目論見書というものにも実は掲載されるという内容になっております。ですから、その中の物的デューデリとしての一定の役割をエンジニアリング・レポートというのは果たしている。投資家の要求というのは適正な収益性の維持ということでありますので、当然、その目線というのは最低基準ではないということでございます。あくまでこういう建築物の運用、すなわちライフサイクルにわたる一定の品質維持を当然投資家は求めているということでございます。

また、もう一点、CASBEEなどの環境性能評価ツールのお話もさせていただきました。これは世界的にも相当進展していると思われます。ですので、今、お話ししたようなE R（リスク評価）だけにとどまらず、さらなる上を目指した、特にCASBEEの既存物件のツールというのがまだなかなか普及されていないようですので、この活用などがいわゆる環境性能の向上ということでマーケットに理解してもらうことが重要ではないかということ、日ごろからこういうものに携わる者として考えているところでございます。

以上が本日のご報告の内容でございます。

**【部会長】** どうも〇〇、ありがとうございました。前半の〇〇の地震に関するお話、後半の〇〇の不動産と環境に関するお話、ありがとうございました。

それでは、ただいまから審議に移りたいと思います。ご質問、ご意見のある方はどうぞ自由に、できましたらこの名札を立てていただけるとありがたいと思います。じゃ、〇〇先生、その次、〇〇先生、その順番でお願いします。

**【委員】** 私は建築の専門家として、設計とかまちづくりにかかわっている建築士の1人ということで、〇〇に少し質問させていただき、ご意見をお聞きしたいと思っています。

〇〇、私は経済については全く素人ですけれども、建築というのは経済に相当左右されますから、非常に興味を持って聞かせていただきました。〇〇の『ベニスの商人』を題材

にした経済論というのを興味深く昔読んだ覚えがあって、その中で〇〇先生は資本主義の持っている冷酷さを指摘されていました。実は私は建築とかまちづくりというのは、そういう資本主義そのものの持つシステムが少なからず建築の質を左右するという認識を持っていて、きょう〇〇先生がレクチャーしていただけるというので、大変楽しみにしてきた者の1人なんです。きょうのお話を聞いてなるほどなということと同時に、ある違和感を感じました。我々は具体的な生活者と同じ目線で考えている地上戦の立場ですが、先生は国民一般の目線で経済の専門家から今回の建築と法にかかわる問題をご説明されたわけです。そこで、全体として感じたことは、我々地上戦にいる側と空中戦にいる側の方々との議論が、もっとほんとうの意味で総合的、包括的な議論をしないとならないんじゃないかと感じました。

それで、まず先生が最初におっしゃった姉齒の問題を契機にした基準法改正が最低の基準を決めているだけだということ、大変驚かれたという話をされました。実はこの基準法改正の問題、土法の改正も含めて、建築界だけじゃなくて、この審議会でも随分議論しましたけれども、結果として問題解決の筋道は法律そのものに責任があり、そしてそれを運用している専門家に相当問題があったという形で解いてしまったのです。だけど姉齒事件を含む、あとのいろんな他の業界の偽装問題が出たところを考えると、私としては、これは、日本の今の経済の仕組みがいわゆるグローバルな市場主義によってでき上がってしまった結果の社会的病理として出現したのだと考えています。決して建築社会の生産システムというのは、建築の世界だけで解決できる問題では本来ないと私は思っているんです。それを逆に建築士が前面に立って、そういう大きな社会のシステムの持つ矛盾と戦わなきゃならないということで、法律も、その運用も非常に厳格化せざるを得なかったんだと私は考えています。

建築士の責任ももちろんあります。こういう問題の解決というのは専門家の責任もあるし、行政の責任もあります。先生のおっしゃった、まさに国民の目線という国民のあり方といますか、判断といますか、そういうものが基本的に大きな要素を占めている。特に国民といえば、それは消費者でもあるわけですし、市民でもあるけれども、建主も入っているわけです。そういう建主、つまり、発注者の責任ということも含めて、今の経済がつくり上げてきた日本のシステムが、3者の責任を合理的に解けないような状態になっているのではないかと危惧しているのです。だから基準法だけでは当然うまくいかないわけけれども、まずは国民全体が遵守する法律として、下支えとしての最低基準を決める意



味はあると考えています。より良い水準は地域地域の人たちが地域の特性を踏まえて独自にローカルコードとして定めればよい。そこまで法律が関与しない方が良いと私は考えています。

建築の質の議論を総合的、包括的とするならば、必要条件だけではなくて、むしろ十分条件は何かという議論も一方でやっていただかないとならないと考えています。

もう一点、最後に。

【部会長】 ○○委員、短めをお願いします。

【藤本委員】 はい。私らが現場で感じているのは、国民というものの判断が、さっきのブランド化すれば、合理的な選択をするだろうということですが、どうもそう簡単ではないのです。3%、5%は大したことがないというふうに言われていますが、我々現場でいったら、3%、5%でもなかなか合理的に国民とか消費者は必ずしも行動しないというのが今の社会じゃないかと思います。

【部会長】 ありがとうございます。座長のほうから一言お願いしたいんですけども、多分、きょう発言者が大変多いんじゃないかと思います。恐縮でございますけれども、質問のほうも回答のほうも簡便にお願いできれば幸いです。大変失礼でございます。

○○先生、今の○○委員のご発言に。

【参考人】 私の経済学の本を読んでいただいて、大変ありがとうございます。ただ、私はもちろん今の問題は資本主義のあり方とグローバル化とか、市場原理の結果だということは、それも正しいんですけども、ただ、それは全世界がそうだとか、市場主義に全部の責めを負わすのはちょっとまずいのであって、私たちは資本主義というのをよりよいものにしたいために、こういう制度を考えているわけです。もちろん特に今、この金融危機で、市場原理が非常に批判的にさらされているのは確かだと。私自身もそれは非常に批判にさらされるべきだと思っているんですけども、市場原理に姉歯事件とか、それを全部着せるのではなくて、私たちがやっているのは、ある面で法律というものがあ程度ちゃんとした形をすれば、修正された資本主義の形の中でそれなりのいい方向が出るだろうという形で議論をやっているということなんです。抽象的で申しわけないんですけども。

それからもう一つ、国民と私たちの基本的なアイデアというのは、さっき言いましたように安全基準と、ちょっとこれも話が長くなって申しわけないんですけども、私たちは、だから最低基準を標準基準に直して、しかも段階をつけろと言っているわけです。

この分については2つあって、1つは最低基準というのは必要だと思っています。なぜかという、建築物というのは使う人が勝手だという部分だけじゃなくて、いろんな被害が生じるコンセプト。ですから、完全には国民、個人の消費者の意思決定に任せられない部分がある。それはそこを安全のマイナス2で私たちは押さえて、しかしあとは、国民はそんなに自分で判断できないからというふうに言われるんですけども、もちろん私たちはそう思うんですけども、それを手助けする仕組みとして5段階出して、そしてある程度国民、私も含めた国民が少なくとも家を建てるときにこれはどのぐらいのリスクがあり、どのぐらいコストがかかるかということを考える場を少し与えるということは必要じゃないかと思うんです。

ですから、国民は何も考えないというので終わらずに少しは考える、考えてほしいし、考えるための器を与えるというのが今回の提言の内容だと思うんです。ちょっと抽象的で申しわけありません。

【部会長】      ありがとうございます。

それじゃ、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の順番でお願いします。

【委員】      きょう〇〇先生からご説明いただいた内容でございますけれども、現状認識について詳しくご紹介いただいた部分については、〇〇先生の引用も含めて、ここは99%同意しておるんですけども。

【参考人】      私、〇〇先生に大分お世話になった、情報を……。

【委員】      それに基づく提言に関しましては、私なりに追加して申し上げたいことがございます。

専門委員会の設置が必要だということについては、法律だけではすべて文言で決めるわけにはいかないの、こういったかわりが安全を評価する上で非常に大切だということは、まさにそうだと思っております。ただ、最低基準を標準基準にして、特例の場合だけマイナスを認めるとかいう仕組みというのは、いろんな考え方があり得ると思うので、これは一例にすぎないのではないかなと思いますので、もう少しこういう部分に関しては幅広く実行のあり方についての議論をすべきだというふうに思っております。

耐震等級の表示義務も、表示義務そのものは非常に大事なことですけれども、先ほど中村さんからもご紹介がありましたけれども、まず安全の指標をどうするのかというあたりについての議論がされていないので、そこからスタートしなければいけないということがあると思うんです。

そのようなことを考えますと、ここで提言されていることはかなりある意味では直接、今の基準法の事前確認、法適合性で運用しているものがこういう形で置きかわるというように、例えば全員が賛成すれば置きかわるのかもしれませんが、国土交通省はここにいらっしゃいますが、建築基準法を今ある最低基準の形から一気に全部変えるということは、かなり不可能に近いのではないかと感じておりました、そういう意味でそもそも最低だけを国民の合意とするのではなくて、望ましい安全を達成する努力をするということに関しては、みんな基本的に義務があるんだということを認めるんだとすれば、むしろそれは建築基本法という形で全員の合意をとって、それを実現する方法の議論として基準法をどうしていくかという形のほうが僕はリアリティがあるのかなというふうに思うんですけども、提言の報告書の最後に基本法があっても、基準法を変えなければ意味がないということを書かれているものですから、私はむしろ基本法で社会全体の合意を得ることのほうがリアリティがあるのかなと思ったんですが、そのあたりも含めてちょっとご回答いただければと思いました。

以上です。

【部会長】 ○○、お願いします。

【参考人】 ○○先生からこういうコメントをいただいて、ほんとうにありがたいことだと思います。実はいろんな場所で○○先生のものを読まさせていただき、○○先生の論文は私は10か20読まさせていただいています。それで、先ほどの費用については、○さんの例を出しまして、○○先生の研究も実はそのバックアップで使っております。

それで、ご質問ですけれども、専門家のことについては非常にご賛同を得られたと。私たちがほんとうに専門家、つまり建築士というものが、もちろん医師とか弁護士ほどじゃなくても、ある程度専門性をより高める方向にいく形の改正は非常に重要だと思っているんです。その辺、特にこれから技術革新がどんどん進み、科学技術がどんどん進むときに、今回の改正はそれの逆方向だと思っています。そういう面でいわゆる侍というか、私たち専門家集団の意思決定にそういう評価をいただいたのは非常にうれしく思っています。

それで、私たちの2番目の提言のやり方は、もちろん○○先生が言った一例でございます。私たちは今までのとおり、何が最低で、何が標準でということを示すに、若干教育的効用を含めて、こういう形が一番いいかなと思っていますけれども、これについてはもっといろんなほかのやり方があると思います。それは皆さんのいろんなご意見を聞いたほうがいいと思います。

それから、最後の基本法と基準法に関して、もし基本法というのをつくとしたら、それは倫理規定になってしまうということです。倫理規定は非常に重要なんですけども、私たち経済の立場で、特にこういう建築というものに関しては、情報の非対称性がものすごく大きいものに関しては、ここは私の嫌いな市場原理主義者ですら、情報の非対称性が非常に強いときには法律が何らかの意味を持つということは賛成するんです。ここまで賛成。つまり、どういうことかという、情報の非対称性があるとき、質がよくわからないというときには、法律の場合、まず定める前に、外部に悪い影響を及ぼすようなことがないということをまず法律がきちっと定めるというわけですね。つまり、それは最低の部分。あとは法律がやるのは、本来、人々が市場原理主義者の人たちをきちっと選べるというためにも、法律がある程度助けをして、つまりどこかで表示を義務化して、そして人々の選択、人々が現在よりはより合理的な選択をするための手助けをするということです。

ですから、私たちはどちらかというと、倫理規定で終わってしまうのではなくて、現在の建築基準法はほとんど、もちろんイウ中で確認とか、そういうところは非常にきちっとしますけれども、安全とか、それに関しては倫理規定に近い部分があるということです。我々は建築基準法を倫理規定じゃなくて、より実効性を持つ市場の形成を手助けする、もう少し実効性を持つ形に変えたほうがいいんじゃないかというふうに思っています。これは〇〇先生のをいろいろ読まさせていただいて、私たちもいろいろ〇〇先生的な立場を検討した結果、やっぱり本丸を攻めたほうがいいだろうとい結論に達した次第です。

**【部会長】**      ありがとうございます。

それじゃ、あと〇〇委員、〇〇委員にお願いして、〇〇委員で終わりにさせていただきます。多少時間が押しておりますので、よろしくご配慮、ご協力をお願いします。

**【委員】**      じゃ、簡潔に伺いたいと思うんですが、まず〇〇先生にお伺いしたいんですが、安全幻想というのが出発点になる概念かと思うんですけども、これは建築基準法が最低基準で、しかし世の中の人々はもう少し上のほうを求めているということが前提かなと思うんですけども、ほんとうにそうなのかというところもやや疑問がないでもないんですが、それを前提にご提言がございまして、提言1「現在の最新の科学的知見に基づいた基準を」という話なんですけど、今までの流れからいきますと、最新のものにすればするほど、普通は規制強化にいくんじゃないかというふうに思うんですが、安全幻想をキーにしてしまいますと、お話の議論とは逆に、規制強化のほうに話が振れやすいんじゃないかという印象を全体に持っています。

それから、提言2のほうでプラス2からマイナス2までという形で、建築主のほうにオプションを与えるといいますか、判断する機会を与えるというのは仕組みとしてあってもいいのかなと思うんですが、仮にマイナス2というのがあって、それは現在の建築基準法の基準であるということだとしますと、市場原理としてはマイナスのついているような住宅を選ぶということは普通は考えにくいのではないかと。そうすると、やっぱり規制強化になるんじゃないかという気がいたしまして、それは本意ではないんだろうというふうに思うので、その点についてちょっと伺いたい。

姉齒の事件は、そもそもあれは建築基準法の基準を満たしていなかったという話なので、幻想の問題ではないので、それは法律をきちんと守っていただくということと、法の執行の問題ですね。法が守られていなかったというところが問題なので、むしろ幻想以前の事案ではなかったかということが1点でございます。

それからもう一つ、〇〇さんのご議論で、これはエンジニアリング・レポートをつくる時に現地調査をされるという話がございまして、そうするといろいろ違反建築物等々が見つかりますねということなんですけれども、平成10年でして、建築基準法の改正で正確に検査機関をつくったときに、技術の審査については民間会社に任せてよろしいということで、この手の違反建築物の調査みたいなことは行政がやりますよということだったんですけども、それもあんまりよくできてないということで、ひょっとすると、こちらの〇〇先生のレポートに出ているんですけれども、例えば保険会社とか、そういうものの調査のほうはかなり真剣に行われるということになるとしますと、その部分も実は民間か、民間委託みたいなことをしてもいいのかなという気もしまして、じゃ、行政は何をやるのかという問題が残りますけれども、その点についてのご感触と、あるいはこれは事務局に聞いたほうがよろしいのかもしれませんが、この点はどうなっておるのでございましょうかということでもあります。

**【部会長】** では、〇〇先生から順番にお願いします。

**【岩井教授】** 最初、国民はどのぐらいの安全を求めているかという話ですけれども、実は皆さんにお配りした資料の提言の15ページに〇〇先生たちの研究のあれがありまして、その中に書いたのは、〇〇先生たちは例えば消費者は震度6強の地震に対しては、負担額200万円以下の比較的小さい被害を望む人が50%を超えているということなんです。これは、だから消費者は、基準法における最低の耐震性能しか持たない住宅以上の住宅を求めているということの指標じゃないかと私たちは思って、これを我々が言う隠れた

安全性に対するニーズというふうに言っています。

これが結局、こういうニーズを持っていながら、私たちはさまざまな安全幻想、しかも認識のギャップというものがあるということで、それは繰り返しますけれども、私たち自身が持っていたんです。そういう我々自身が持っていた安全、それをこういう建築基準法を変えることによって、私たちはこれが全部解決するなんていうことは何にも書いてなくて、いい方向に、少なくとも潜在的なニーズが顕在化する方向にいくのではないかというふうに思っております。

それから、ちょっと時間が押し迫ってあれなんです、姉齒事件に関して、私たちも姉齒はもちろん安全、最低基準の問題でありまして、私たちが姉齒の問題で今回の改正に対して非常に危惧を持ったのは、姉齒の事件の後の体制によって、確認が非常に煩瑣になってしまった、非常に厳格化されたということです。これによって私たちは非常に危惧感を持っています。

どういうことかという、これが煩瑣になってしまうと、その確認の計算によってお墨付きを得られた建物は、我々の言い方でいえば最低基準のほうですね。最低基準のものにお墨付きを与えることによって、いわゆる最低限、ひよっとしたら安全だという安全幻想をさらに高める役目をするんじゃないかというのが私たちの発想の一つなんです。

もちろん姉齒に関しては、そういう面で姉齒事件に対する対応というのはもちろん官製不況もあるし、それからいろんなところで瑣末な計算が増えたとかいう、瑣末もちょっとございますけれども、細かい計算が増えたということで、経済学者が考える政策の持っているコストというのはものすごく膨大にかかったけれども、そのベネフィットというのは、姉齒さんというのはどのぐらいいたか。専門家によっては、もう1人か2人いたぐらいかもしれない。そういう人をキャッチするだけのプラスがあったと。

それで、さらに加えてマイナスとして、我々が言った最も重要な問題である安全幻想を逆に高めてしまう。つまり最低のものを確認することをこれだけ一生懸命時間をかけ、コストをかけるということ自身が、問題をさらに深めてしまうんじゃないかというのが私たちの基本的な考えです。

【部会長】      じゃ、〇〇部長、お願いいたします。

【参考人】      〇〇先生のご質問について、評価を通じて見えてきたものというところだと思っておりますけれども、まず一つちょっとお断りしなきゃいけないのは、我々の立ち位置としては、非常に厳格にエンジニアはそれを行っているというところで、保険会社のウォ

ークスルーとはちょっと違って、私どもが見るときも、委託者が責任を持ってそれが証券化されるのに十分かどうかというのを確認しますので、非常に厳しくやります、ある意味。それは簡単に言えば、洗い出しを徹底的にやるということでございます。ですから、逆に我々に責任がかなり重くのしかかってくる面がございますので、見に行ったときも立ち入った場所とか、入手できなかったものがある場所もきちんとレポートに書かせていただきますので、そこは保険会社とちょっと分けて考えていただければなあと思います。

その中で私どもが運用されている物件で、いろんな事情があると思うんですけども、一つ大きいのは特殊建築物の定期的な報告というところの、特に仕組みとしては非常によくできているのではないかと思うんですけども、運用上の話ではないかと思えます。その一つが、各県とか、都道府県によって多少事情があつて、運用に多少ばらつきが見られるのではないかというところが1点。

それから、実際、こういう委託者と点検受託という関係にあるものですから、その辺はパワーバランスがあるということで、それがすなわち、どちらかというとな善説的に若干できているような側面があるということです。ですから、我々のようなある意味、厳格な洗い出しをしてしまうと、そういうものが少し透けて見えてしまうところがあると思えます。

以上でございます。

**【部会長】** ありがとうございます。

それじゃ、大分時間をかけましたが、〇〇委員、〇〇委員の順番でお願いします。

**【委員】** なるべく急ぎますが、きょう〇〇先生のお話、ありがとうございます。それから、建築界以外の方がこういうことをこれだけ詳しく調べられて、世の中に発信してただけということ、ほんとうにいいことだと思います。感謝したいと思います。

ただ、建築にはいろんな種類のものがございますので、発表されるときにもすべての建築がこうあるべきだということでは決してなくて、私は商品として売られている住宅に関しては、先生がきょうおっしゃられたことに全面的に同意したいと思います。私自身も姉歯事件直後からそう思っておりました。

ただ、質の競争を促す環境をつくるべきだということも大賛成で、そうしなくてはいけないと思うので、きょうの資料でいうと2ページ目までは大賛成で、ぜひそうしていただきたいんですが、3ページ目の提言となると、これは建築屋が考えそうな提言で、むしろちょっと建築にすり寄った形の提言になっているんじゃないかと思うんですが、もっと違

う形で発信していただいたほうがいいのではないかと思います。

1点、一番重要だと思うのは、姉齒のかかわったマンションがどのように質が問題であるのかということに関して、先ほど〇〇先生が言われたように、法律に違反しているということ、これは明快なことなわけですけれども、質の競争を促すための質としてどういう問題があったのかというのは、結局、明らかになってないままだと思うんです。少なくとも国民の目には明らかになってない。それが明らかになってないと、幾ら仕組みをつくっても、国民をベースにした質の競争をつくり手側に促す形に私はならないと思うんです。そのための仕組みをどうしたらいいかということをご先生にお考えいただいて、提言していただきたいし、逆に質問としては、この3つの提言でそういうことが解決できるのかどうかをできればお伺いしたいと思います。

【部会長】 〇〇委員、質問を先にやってから、まとめてお答え願います。よろしくお願います。

【委員】 国民に自分が建てる建物、または自分が買う建物をどういうレベルのものにするかということを選ばせるということは、これは意識改革として大変重要なことだと思います。

それで、建築基準法というのはあくまで保証するものではないのに、問題はこれを保証と受けとめる国民の側にあるのではないかと考えております。したがって、基準法をクリアしてさえいればいいんだということになる。例えば姉齒の事件もそうでしたが確認申請さえ通ってれば安心ということにつながり、姉齒も自分がやったことが確認審査をすり抜けて通ってしまえばいいんだとなり、モラルハザードを起こすことになる。

今度の法改正での厳格化というのは、厳格に厳格を重ね何重にも審査するのであるから、審査を通った建物であればより保証され、より安全であるという誤解を招くおそれがある。問題は、我々のような専門職業の仕事には幾ら基準を厳格にして守らせようとしても、最終的に守るか、守らないかの最後のところは専門家の、先ほどもお話が出ていましたけれども、職業倫理によると思うんです。そこを絶対に忘れてはならず、その部分が必ずある、そこをしっかりと確保するにはどうしたらいいか。専門家に責任を持たせる仕組み、資格、そういったものをもう一度考え直す必要があるんじゃないかと思うんですが、その辺は先生がこの問題をいろいろ考えられた中で、どのように感じられたかということが1つ。

それからもう一つは、等級の標準を決めてそこからケース・バイ・ケースによってプラ



ス2、マイナス2という範囲で定めるということでしたが、最低限を定め最低限守らなく  
てはならないグレードをゼロとしてプラス4まであれば、5つのグレードができるわけ  
ですから、真ん中を決めてプラスもあるし、マイナスもありといったやり方と同じことにな  
ると思います。どこが違うのが少し私には理解できない点があります。

それから、耐震強度に関しては既に建物の目的によって強度を増しています。例えば病  
院であるとか、地震時に災害復興の拠点になるような庁舎とか、そういったところは一般  
の建物の耐震基準よりも上げています。既にそういったことはやっており、最低限のレベ  
ルを基準として、そこからケースによってどのくらいプラスにするかを法律で決めること  
もいいんですが、そういうプラスの方向で選んでいくというほうが私はいいと思うんです。  
その辺のお考えがあればお聞かせください。

以上です。

【部会長】 ○○先生、お願いします。

【参考人】 どうもお二方、非常に貴重なご意見で、私も実はまさしくおっしゃるとお  
りという答えしかないんですけども、○○先生の議論で、我々が建築家のあれにすり寄  
っているというのは確かなので、私たちはもちろん本来だったら、途中いろんなところ  
でインタビューされたり、対談したりするときはもう少し自由にしゃべりますが、今回は  
政策提言と実現可能性というものをかなり重く考慮しました。

こういう審議会に出てしゃべるのも、しゃべって少しでもこういう提言が何らかの形で  
実現すると。修正されるのはもちろん構いませんし、よりよい方向になれば非常に望まし  
いんですけども、なるべく今よりはこういう形のもので出たほうがいいということで、  
もちろん理想論は私たちはあるんですけども、それを押さえて、できるだけ素人が発想  
した、しかし経済学者なり、法律学者はどこかで実践的な部分を持っているんです。その  
2つを組み合わせ、このぐらいだったら建築の専門の方、また国交省なり、また国会の  
人たちも落としどころとして大丈夫かなというところをつくったというものがあります。

その点でももちろん、これはだから初めの一歩であり、提言にも書きましたけれども、こ  
の問題は建築問題をやっているとお底が深く、ある面で見れば見るほどさらに次の底が  
ある、次の底があるということで、ほんとうに泥沼の部分があって、日本の歴史の負債を  
全部引き受けているようなところがあるんですけども、ただ、そういうものがあるん  
ですけども、今はとにかく少しいい方向にいくという形で、こういう形でちょっとすり寄  
ったということはほんとうに確かでございます。

それから、姉齒の問題について〇〇先生の言っている質の競争、だから姉齒の問題は質の競争が行革にソハイすることになったというふうに私自身も思っております。そういう面で〇〇先生のお話は、まさしく私も若干頭をかきながら聞いていた次第でございます。

それで、あと〇〇先生の議論、これもほんとうに私は全面的に賛成で、特に重要なご指摘は専門家の養成という、最終的にこういう問題というのは建築の場合でもあるけれども、質の問題が入っている。それで、質の問題というのはどういうことかということ、例えば医者だったらどういうことかということ、医者というのは重要なことは患者の体の状態、場合によっては医者のほうが患者よりもよく知っているという状況が常にあるんです。

建築の場合もそういう状況がどこかにあるんです。こういうときに専門家というのは非常に重要になってくる。なぜならば、この問題は、患者よりも医者のほうがよく知っている場合は、患者と医者との関係は普通の市場原理の契約関係では絶対に還元できないんです。どこかで必ず、まず最初は倫理です。医者の倫理。それはヒポクラテスの力、倫理。そして、ただ、倫理を必ず破る人がいるので、それに関してある程度法律で規制する。しかし、多くの部分は医者なら医者、弁護士なら弁護士、建築士なら建築士のいいものをつくろうという精神に訴えるものがどうしてもなければならぬ。

今回の提言では最初のパネル、建築基準をある面で見直すというところで建築士の情報が入る。実は私たちは建築の確認に関してはパネル方式のほうが望ましいと思っております。そういう形で自分たちのある創意なり知見、さらにいえば倫理意識を十分に発揮できる制度というのをほんとうはそういう方向へ持っていくのがさらに望ましいと思っております。その制度については今回はあんまりきちっと書きませんでしたけれども、将来そういう問題も考えてみたいと思います。

最初の話に戻りますけれども、ほんとうに侍人間というのは普通の契約の利潤動機と違った存在であるということを強調し、建築士も逆にそっちのほうにいけばいいというふうに思っています。

**【部会長】** 議論は尽きなくて、ほんとうは午後いっぱいぐらいやりたいところでございますが、司会の不手際で大分時間をオーバーしてしまして申しわけございません。

もう一つ議題がございまして、今、これは事務局にやめようかと言ったんですけれども、やっぱりやれということでございますので、②の建築行政のマネジメント方策、これのご説明をお願いします。

**【事務局】** 〇〇でございます。私から資料4に基づいて、手短にご説明をさせていた

だきたいと思います。

資料4の1枚目につけました資料につきましては、昨年の12月にも配付をさせていただいております。建築行政マネジメント方策の背景、あるいはその背景を受けての検討課題ということでございますので、今回は改めてご説明は省かせていただきたいと思います。

この建築行政のマネジメント方策を進めるためのツールといたしまして、2ページ目以降にご紹介をしておりますが、建築行政マネジメント計画というものを今後策定していくことを想定しているものでございます。これまでも建築物安全安心推進計画といった中で、各種の建築物の安全性を確保するための計画を作成してまいりましたが、今回、これをより発展的に取り入れまして、建築行政が取り組むべき事項について策定する新たな計画を作成したいというものでございます。

具体的には、国、地方公共団体それぞれのレベルにおきまして、建築行政マネジメント基本方針、あるいは建築行政マネジメント計画といったものを今後策定していくというものでございます。この際に、地方公共団体が策定する建築行政マネジメント計画、このガイドラインとなる指針をマネジメント計画作成指針として公表したいというふうに考えてございます。計画期間につきましては、来年、22年度から10年間を想定しておりますが、この10年間を前期、後期、2期のそれぞれ5年の計画として、適宜見直しを実施するというのをあわせて計画しております。計画については、それぞれ公表していくというものでございます。

もう1枚めくっていただきますと、今、ご紹介いたしました国レベルの基本方針、あるいは公共団体での計画といったもののそれぞれの趣旨、策定した計画対象、計画期間というものを紹介してございます。

基本方針の趣旨でございますが、国の建築行政に関するマネジメントの基本方針として策定ということで、本基本制度部会においてもご議論いただきまして、答申としてまとめていただくことを想定してございます。

一方、地方公共団体のつくる計画の趣旨でございますが、建築物に係る安全確保の社会的要請と新たな建築制度のもと、限られた人員・予算において、建築制度の実効性の確保に最大限の効果を上げるために策定といったことを趣旨としてございます。

策定主体は、先ほどご紹介したとおりでございます。

計画対象でございますが、ここでは建築物の安全に係る確証計画ということで、建築基準法と建築物の安全に関する性能の向上に係る制度を対象として計画を策定するというこ

とを想定してございます。具体的には、建築基準法、建築士法、耐震改修法、アスベスト対策といったものを対象としてまいります。

計画期間につきましては、先ほどご紹介したとおりでございます。

なお、この基本方針、あるいは計画の制度的な位置づけについても、今後あわせて検討してまいりたいというふうに考えてございます。

さらにおめくりいただきますと、そういった形で今後、基本方針、あるいは計画といったものを策定してまいります。そこに盛り込むべき内容の現時点で想定されるものをご紹介します。

まず、基本方針・計画の位置づけとして策定の背景・意義、対象範囲、経過期間等を定める。

一方、盛り込むべき施策といたしまして、そこに掲げました1から6まで、執行体制の整備、あるいは現在進めておりますデータベースの整備、その有効活用、また確認から維持保全に至る各段階での建築規制の実効性の確保等々を位置づけることを予定しているものでございます。

さらに3点目といたしまして、進捗状況の確認と継続的改善ということで、計画はつくりっ放しということではなくて、順次、進捗状況を確認し、見直しを行っていくということもあわせてこの計画の中で位置づけることを予定してございます。

以下は、参考資料といたしまして5ページ目に、これまで行ってまいりました建築物安全安心実施計画と、今回、新たに策定しようとしている建築行政マネジメント計画との関係、また6ページ以降は、これも以前にご紹介いたしましたが、今進めております建築行政共用データベースについての資料でございますので、あわせてごらんいただきたいと思います。

以上でございます。

**【部会長】** 時間がなくて申しわけございません。もっとじっくり聞きたい内容なのでございますけれども、ただいまのご説明に関しまして特にご意見ございましたら、ご発言をお願いします。じゃ、よろしくをお願いします。

**【委員】** 例えば今、気がついたところだけなんですけれども、3ページ目の計画対象ということで、国と地方公共団体が建築基準法、あるいはアスベスト対策性能のことについて書いてあるんですけれども、要するに国がどこまで決めて、どこまで地方が決めるのか。あるいは民間の団体が、特に技術の最新の部分についてはどこまで民間の基準を運用

するのか、そのあたりの割り振りというのはすごく大切な部分だと思いますし、特に安全についても社会性とか、文化性とか、地域性ということを考えると、私はむしろ最低なり単純な部分は国で方針を決めても、具体的なレベル設定は地方に任せるとか、そういう方法もあると思っておるんですが、そのあたり、この書き方ですと、地方公共団体も基準法をごまかせるのかみたいに読めるんですが、ちょっとご説明いただければと思います。

【部会長】 ほかにご意見ございますか。

それじゃ、どうぞ事務局。

【事務局】 先ほど申し上げましたように、国において基本方針を定め、公共団体においてそれぞれの計画を定めるということですので、基本的にどういう施策を組み立てて、どういう目標を立てていくとかいうことは、かなりの部分が公共団体に任されていくのではないかなというふうに思います。

それから、最後にちょっと言われた地方公共団体が基準法というのはちょっとご趣旨がわからなかったんですけども。

【委員】 地方公共団体は基本的に条例を定めるんだと思ひまして、基準法は国が云々することだと思うので、これは両方にまたがっているから、仕分けるなら、仕分ける書き方をしたほうがいいのかと思いました。

【事務局】 基本的に、そこは現行の制度を念頭に置いたものでございます。従来どおり、建築基準法は国レベルで定められ、それを補足する条例は公共団体で定められるということを前提しております。

【部会長】 よろしゅうございますか。

そうしますと、全体を通じまして、特に最後にご発言でございますでしょうか。〇〇に対するご質問はなかったんですが、何か1つぐらいもしございましたら。ちょっと待って、あなた、多過ぎるから、発言が。ほかにございませぬか。よろしゅうございますか。じゃ、簡単をお願いします。

【委員】 ちょっと参考にとということで伺いたいんですけども、今、建築学会のほうでもエンジニアリング・レポートに直接かかわるPMLの位置づけのようなこと、あるいは基本的なあり方の議論とかをしておりますけれども、最低というものが安全幻想という話がきょうありましたけれども、実際に具体的な数字のご提示がきょうはなかったんですが、同じ建築基準法を守っていても地震危険度の高いところ、低いところ、地盤のよいところ、悪いところ、非常に差があるというのを専門家はよく知っているんですが、一般の

人はほとんど知らないと思うんです。今、例えばPMLのような評価をした場合に、大体どのくらいの数字の範囲になっているのかということをご紹介いただけると、情報として有効かなと思いました。

【参考人】 私どもも使う側というか、その報告書を見る側じゃないものですから、最終的にどういうご判断をされているのかという確たるところはわからないんですが、例えばPMLをどういう形で見ますかということで、格付け会社などで聞いた話ですと、PMLのパーセンテージでいきますと、15%とか20%を超えると、そういう強制的にというか、地震保険へ入りなさいという話が出ていると聞いております。

私どもはふだん、さまざまな物件についての地震リスク分析を行っておるものですから、一概に何%が多いというところは言えないんですけども、最新の耐震である程度の地震対応のものをやっておれば、当然1けたのPMLで済むというケースが多いように認識しております。

【部会長】 ありがとうございます。きょう〇〇先生と〇〇部長、ありがとうございます。

一言、私のほうから感想を申し上げたいんですけども、〇〇部長のほうから世界の評価するCASBEEとか、LEEDとか、BREEMですね、〇〇先生、ああいうものは全部民間ベースで非常に広く普及しております、これは地球環境問題に対応する省エネとか、省CO<sub>2</sub>でございます、先生のご提言も、なぜ地震が遅れているかわからないんですけども、今の趨勢から見ると、近いうちに民間ベースでああいうものが評価格付け、見える化というのは世界の趨勢だから、どんどん進行するんじゃないか、私自身は先生のご提言はわりあい近々に実現するんじゃないかというふうに思っております。

【参考人】 どうもありがとうございます。私たちもなぜこれだけ地震国で安全ブランドが出ないかということ、逆にそのほうがグローバルにこれだけいろいろある。ただ、私の疑問は、建築関係のヒアリングをして常に出てくるのは、なぜ安全ブランド、私がもし若い、まだこれから今、資本主義でお金が欲しい、もうけたい人だったら、当然、安全ブランドをつくるだろうというふうに思うんです。

ところが、なぜそれが出てこないかというのは逆に、私は残念ながら若くないし、お金もそんなに欲しくないのではありませんけれども、出発点はそれなんです。これは利益が出るみたいだと。世界的に似たようなことがあるというのに、なぜ日本では出ないかということが実は最初の発想なんです。そのために、そこで情報の問題、例えばいろんな問題で

どこかで法律が助けて、テイクオフさせるという発想でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、多分、私も発言しなかったのにと委員の皆様はたくさんおられるかと思  
いますけれども、時間が来ておりますので、オーバーしていますので、これで終了させて  
いただきます。

あと、今後の進め方について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】 一言だけお伝えします。お手元の参考資料の1枚紙に次回の日程、予定を  
入れさせていただいております。今月の月末29日、月曜日の夕方4時からということで、  
昨年度質の向上に関する提案、調査をいただいた8つの団体からのヒアリングを予定して  
おりますので、ご予約をお繰り合わせの上、ご参加いただきますようお願いします。

それから、本日の議事につきましては、後日また確認をお願いしますので、よろしくお  
願いいいたします。

【部会長】 本日は熱心なご審議ありがとうございました。それから、〇〇先生と〇〇  
部長、大変内容のあるプレゼンテーションありがとうございました。

以上をもちまして、本日の基本検討部会を終了させていただきます。どうもありがとう  
ございました。

— 了 —