

「質の高い建築物の整備方策」について
(東京財団「建築基準法改正提言」の概要)

東京大学経済学部教授
岩井克人

現行建築基準法の問題点1

■最大の問題、安全幻想(=専門家と一般国民の極端な認識ギャップ)

現行建築基準法に定める耐震基準はあくまで「最低基準」であって、「安全」を保証するものではない。

(建築基準法第一条)

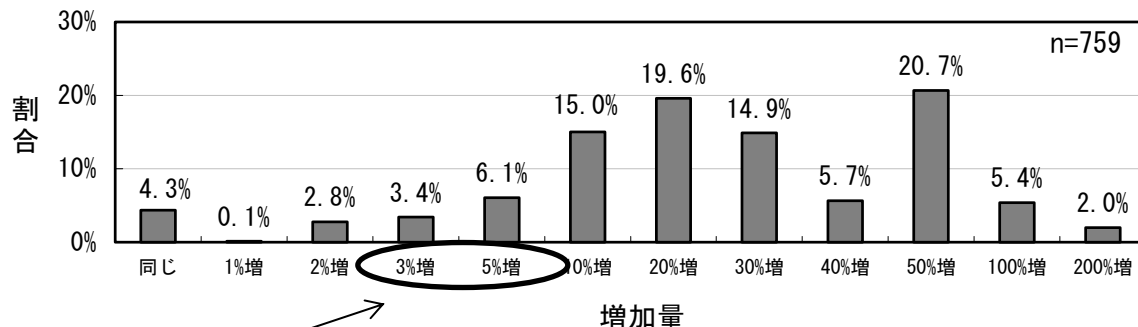
「この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする」

ここで言う「最低の基準」は、「震度6強の地震が来ても倒壊しない(建物の中にいる人が死なない)」といった程度のものである。震度6強でも建て替えが必要になるケースもあるし、震度7の地震では倒壊し、人命が失われるケースもある。ところが、多くの一般国民の認識は、建築基準法を満たすことで「安全」が保証されるものと考えている。

■耐震性を高めるコストについての誤解

【グラフ:耐震等級の違いによって価格がどれだけ増加すると思うか?】

※「住宅品質確保法に定める耐震等級1(最低基準)→耐震等級3にするとき(耐震性能を1.5倍にするとき)



※丸で囲んだ部分が実際にかかるコスト。83.3%の人が実際にかかるコストより高く見積もっている。

出典:佐々木健人、小檜山雅之「被害発生確率を用いた耐震等級の説明の有効性」

現行建築基準法の問題点2

■建設・不動産業界の構造の問題

「建物」という商品の特質＝専門家ではない一般消費者がその安全性について判断できない（経済学的に言えば、「建物」には強い“情報の非対称性”がある。）

加えて、「建物」を建てるには、設計から施工、販売に至るまで多くの主体がかかわり、安全性に関する責任の所在を確定しにくいという特徴がある。特に、分譲マンションなどでは、建築主は自分が建てた建物を所有するわけでも使用するわけでもなく、設計や施工の問題点をチェックするインセンティブが欠けている。

⇒このような状況では、経済理論的には、耐震性能に関する“ブランド化”が決定的な役割を果たす。企業の側が努力し、安全な建物を供給する体制づくりをPRすることで利潤を取れるようになるべき。しかし、国民の側に“安全幻想”がある限り、建物の耐震性能についてのニーズは顕在化せず、そもそも“質の競争”が起こらない状況に陥っている。

以上のような要因が重なり、日本では、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。日本のマンション、高層ビルの多くは“最低基準”で建てられている。

現状では一般国民の側からも、建設・不動産業界の側からも、耐震性能を高めるための“安全ブランド”への競争を行うインセンティブはない。この点は、建築確認手続きをいくら厳格化しても変わらない。むしろ、“最低基準”の権威を高め、安全幻想を強化してしまう。

⇒解決の方向性としては、安全幻想を打破し、国民の建物の耐震性能についてのニーズを顕在化することで、建設・不動産業界に“安全ブランド”の確立に向けた“質の競争”を促すべき。

提言1: 建築基準法の目的改正と耐震基準専門家委員会の設置

建築基準法1条の“目的”を改正し、「現代の最新の科学的知見に基づいた基準を定める旨規定する。また、専門家委員会を組織し、最新の知見に基づいた耐震基準を定期的に(たとえば5年おき)更新する。

⇒地震学や建築学など、科学技術は日々進歩しているにもかかわらず、現行の耐震基準自体はかなり昔につくられたものから基本的には変わっていない。定期的にリニューアルする必要がある。

提言2: 最低基準を標準規準へ

建築基準法上の最低基準を標準規準へ転換し、+2~-2までの耐震等級の幅を定める(その際、-2が現行建築基準法における最低基準とほぼ同等となるように設定する)。設計者は建築物を設計する場合、建築主にこの等級を明示し、各等級の地震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する。

提言3: 耐震等級の表示義務

提言1、提言2とあわせて、住宅の販売者や賃貸人には、購入者や賃借人に対しその建物がどの耐震等級で建てられているかについての表示・説明義務を課す。

⇒提言2、3により、一般国民が家を買ったり借りたりする際に、自らが住む建物について、耐震性能を意識せざるを得ない仕組みをつくることで、“安全幻想”を破壊する。国民に耐震等級の意味、リスクと費用についての正確な認識を持つように促す。

その上で消費者サイドが建設会社やディベロッパーに要望を伝えることで、建設・不動産業界が「安全ブランド」の確立に向けた競争を行うインセンティブを高める。

今後の住宅政策の方向性について

今後の住宅政策の方向性は、“質”重視であるべき。住宅を大量に生産する時代から、メンテナンスしつつも長期の使用に耐えうる良質な住宅ストックの形成を目指すべき。「200年住宅」の考え方はそれ自体は間違っていないが、肝心の耐震性能の問題の解決策が提示されていないのが現状。本提言をその第一歩とするべき。

その上で、今後中古住宅市場の成長を促す政策、たとえば“住宅の履歴書”や、住宅検査官(インスペクター)の制度などを検討していく必要がある。

提言の普及・実現へ向けて

東京財団としては、今後も一般への広報活動、政治や行政への直接の働きかけを通じて、本提言の実現に向けて活動していきます。ぜひご協力お願い申し上げます。

連絡先:東京財団政策研究部研究員 佐藤孝弘

電話:03-6229-5502

FAX:03-6229-5506