

建築基準法を技術的支援手段とした住宅政策の一考察

A Study of The Building Standards Law as Supporting Device for Housing Policy

○増渕昌利*1

MASATOSHI Masubuchi

This study is concerned with the possibility of performing 100% inspection of buildings and its relationship to improvement of the living environment. Further, the Building Standard Law and maintenance care of detached houses are investigated. The results of this study show that it is possible to perform 100% building inspections; moreover, examples are used to demonstrate that such inspections enhance the living environment, assist improvement of densely built-up areas, and enable harmonious coexistence of historical narrow streets. Lastly, the Building Standard Law is suggested as a technique for maintenance care of detached houses.

キーワード：住宅問題，完了検査，2項道路，戸建て管理

Keywords: *Housing Problem, Inspection, "42-2 Road Clause", Maintenance of Detached House*

1. 研究の背景

住宅政策は終戦直後の住宅の絶対的不足という住宅問題に応急的に対応することから始まった。政策の要であった住宅建設五箇年計画（1966～2005）には、建築基準法（以降、基準法）という文言は存在しない。

基準法は最低基準を定め、台風・火事などから庶民住宅を守る目的で策定された。経済発展の中で、特定行政庁（以降、特庁）¹は、確認審査に追われ、完了検査と違反對策には手が回らず、密集市街地ができてから「20世紀の負の遺産」²と大騒ぎしている³。阪神・淡路大震災（1995年）で被災した家屋に明らかな違反建築が混じっていたことから全都道府県に設けられた推進協議会を軸に官民が一致して完了検査100%実施（＝新しい違反ゼロ）を目指す運動⁴を展開した。

住宅政策は、住生活基本計画（2011）に至って、密集市街地整備の手段として基準法を取り入れた。

現在の住宅政策を支える制度的枠組みの一番の課題は大規模地震等に備えた安全・安心の実現⁵、基本的視点の一番は市場重視の政策展開と消費者政策の確立である。市場の失敗から建築安全を守る基準法の視点と重なる。

2. 既往研究と研究目的

速水¹⁾は、建築士法が住宅問題の技術的解決策として構想され、基準法は、「検査が行われなければ一般庶民建築の質的な改善面はゼロである。」と検査重視で制定されたことを明らかにした。松本²⁾は、生産物としての建築物の特性(品質が目に見えない等)に着目して、政府規制としての法定検査の意義を指摘した。

増渕³⁾は、完了予定日を過ぎても検査済とならない物件の一つ一つについて、督促する、現場に立ち入るなどの対話を続けることによって、特庁奈良県、神戸市、八尾市が「概ね100%」を達成したこと、なお申請しない建築主には完了検査と同等の検査を実施し、結果の報告を求め、立入り検査によって法適法性を確認することで完了検査100%全数実施が可能である、即ち「基準法に基づく完了検査は100%実施できるという原理が存在する。」ことを明らかにした。

巽⁴⁾は、住宅建設五ヶ年計画において民間自力建設住宅が住宅政策の対象となっていないがこれからは狭義の住宅行政だけではなく建築行政を含むべきとした。高田⁵⁾は、民間住宅供給システムにおいて、技術基準の設定を通じて、空間的・物財的特性をコントロールする技術

*1 増渕昌利建築安全研究所代表、博士（工学）

Architecture safety Institute, Dr.Eng

的制御手段の存在を明らかにした。住宅金融公庫⁶⁾は大震災で倒壊した木造在来工法にあっても、技術的制御手段を備えた融資住宅では人命にかかわる被害は極めてすくなく報告している。

土岐⁷⁾は、基準法上の2項道路⁶⁾に着目し「都市空間において基準法が目指す目標は建築物の不燃化(単体規定)であり、道路の広幅員化(集団規定)である。」とした。

関⁸⁾は、完全な建物が使用中に不安な住居に変ずることを予防する機能も持つ住居監督制度を提唱した。広原⁹⁾、伊丹¹⁰⁾は、行政主導の戸建住宅管理システムを提案し、山崎¹¹⁾は基準法第8条(維持管理)が適切に運営されれば、住宅管理は社会化するのではないかと指摘した。

速水¹²⁾は、大阪府建築課にいた内藤と西山卯三に接点があったことを明らかにした(下記)。

【1937年に日本建築協会主催の座談会¹³⁾で二人が同席した。後になって、西山はこの座談会を「有益だった。」と振り返る。この少し前、大阪府建築課にいる同窓の荒木正巳や和田登から、大阪に大量に建設されつつある長屋が、通り庭を持たないなど、それ以前とは明らかに異なる奇妙な形式を持つことを教えられ、庶民住宅の住み方調査に手を付け始めていた。<中略>のちに建築計画の嚆矢(こうし)として名高い存在となる西山にとって、以後の方向を探る上で重要な会だった。】

本研究は、第一に新築時の最低限の安全の証である完了検査100%実施を考察する。第二に市街地環境を形成する上で重要な機能を果たしている道路に着目し、完了検査100%実施が居住地環境を改善し密集住宅市街地整備を支援する手段になりうる一方で、「歴史細街路」と共存しうることを考察する。第三に利用段階にある戸建て住宅の安全を維持管理する方策と基準法を考察する。

3. 研究の方法

3-1. 研究の方法の特徴

2002~2005年度に、神戸市で違反對策の責任者を務め、新築工事の完了検査率を「概ね100%」に向上させ基準法を活用して老朽危険家屋を解消した体験¹⁴⁾を背景にしている。

3-2. 研究の方法

完了検査率は、国が公表する「建築基

準法施行関係統計報告集計結果表」に記載された完了検査件数と確認件数を用いる。完了検査率100%を論じるにはヒヤリング調査と公開された完了検査率を用いる。

「住環境の向上に結び付く完了検査率の向上」を論じるには大阪府松原市で行った2項道路実態調査による。密集市街地の改善に関してはヒヤリングと文献研究による。戸建て管理については事業者ヒヤリング調査と文献研究による。なお国が公表する完了検査率は、ある年度において、その期間中に建築確認された件数を分母に、その期間中に検査済証が交付された件数(過年度の物件も含まれる)を分子としたもの。ある年度において建築確認された件数に対応した検査済証の交付率(実質完了検査率)を表わさないので、「みかけの完了検査率」¹⁵⁾と評される。高検査率になると100%を超えることがありデータの意味を失う。

4. 完了検査率100%完全実施社会の到来

4-1. 確認件数と完了検査率の動向

1965年からの確認件数と「みかけの完了検査率」を示す(図-1)。1965年度に65万件だった確認件数が、経済成長期に約140万件を記録している。完了検査率は10%台から90%へ向上した。2014年度「みかけの完了検査率」100%だが、検査を要しない「用途変更のみ」確認件数を削除⁷⁾すると100.02%であり、行政データとしての意味を失った。高い完了検査率は住宅市場を動かし2018年改正で「重要事項説明書」に検査済証の記載欄ができた。

次に、基準法上の建築種別ごとの「みかけの完了検査率」を図-2に示す。2号建築物のほとんどが木造三階建

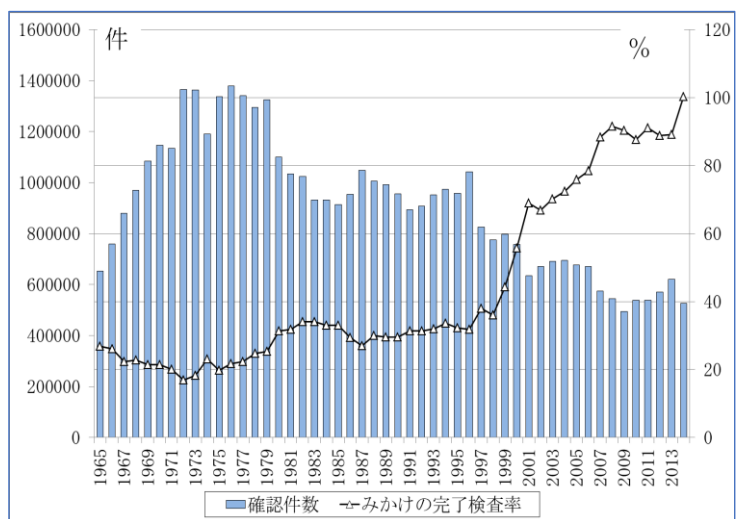


図-1 確認件数と「みかけの完了検査率」

て住宅、4号建築物の中心は2階建て以下の木造住宅である。阪神・淡路大震災の翌年の1996年度の検査率は、2号建築物は18%、4号建築物は20%。最低限の安全基準さえ確認されない住宅が大量に供給されていた。

4-2. 概ね100%に達した多くの特庁

筆者は、既述の通り、特庁奈良県、神戸市、八尾市を事例とした研究により「完了検査100%原理」を発見した。その後、2015年まで研究を続け¹⁶⁾、「概ね100%」特庁が増加していることを明らかにしている。事例を示す。

(1) 北海道

国交省に保管されている未発表データを調べ、北海道が高い完了検査率を維持していることが分かった。道内の48特庁ごとに調べた。道庁は、「検査を受けるのは当然。」と話の口火をきった上で、「初の民選知事である田中敏文知事が、『住宅改善の推進』に取り組む政策を打ち出した。1953年制定の「北海道防寒住宅建設等促進法(寒住法)」により、CB造住宅が法的に推奨された(公営住宅や金融公庫融資住宅は簡易耐火構造(図-3)であることや防寒性に優れていることが義務づけられた。)ことを背景に、当時各地で造成が進められたニュータウン中心に大量に建てられた。道内の公庫融資比率は極めて高く80%、90%だった。バブルの頃、自己資金だけの建築主が増えたが、公庫仕様が工務店で普通に使われ、検査を受けるのが当然となった。道の住宅政策が、結果とし基準法第7条の完成検査が当然という風土を作ったのかもしれない。」としている。

旭川市の「みかけの完了検査率」は100%超である(図-4)。2011年度に、新築工事の実質完了検査率が99%に達している。室蘭市は、「試算したら、未受検は4号建築物の増築7件のみで1号と3号の実質完了検査率が100%になっていることに驚きました。」とした(表-1)。

(2) 埼玉県一斉受検督促が支える「概ね100%」特庁

埼玉県は「確認年度内に完了した新築の確認物件」について実質完了検査率100%実施を掲げる。さいたま市など15特庁と、松伏町など29限定特定行政庁⁸⁾がある。期間を決め県下で一斉に受検督促運動を行い、さいたま市は「99.9%」の年度を持つ(表-2)。県の指導のもとで100%を目指す埼玉の「一斉受検督促運動」方式は、人口規模の小さな特庁を含むすべての特定が一丸となつて100%を目指す全国的な運動に採用できる方策といえるのではないかと。

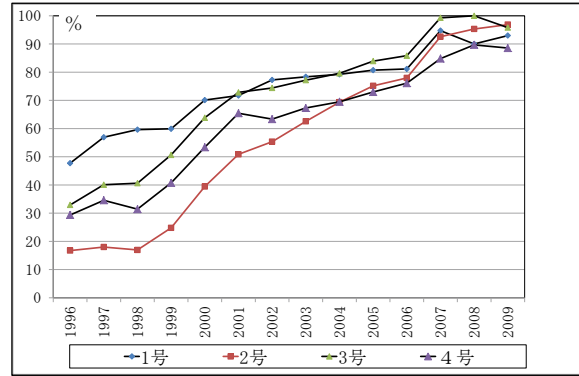


図-2 建築種別の「みかけの完了検査率」



図-3 三角屋根のCB住宅の南立面(真境名達哉氏)

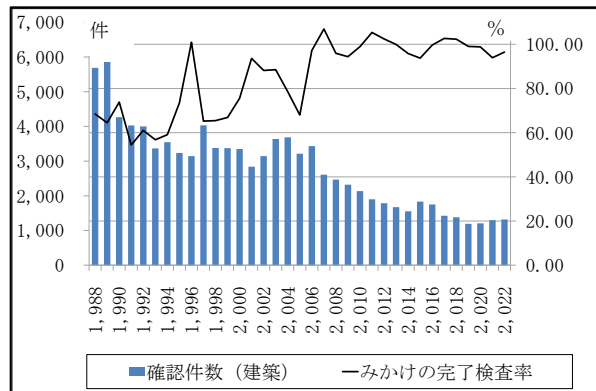


図-4 旭川市の「みかけの完了検査率」.

表-1 室蘭市の実質完了検査率

	1号	2号	3号	4号	合計
確認件数	48	0	14	239	301
取り下げ件数	2	0	0	0	2
確認件数(①-②)	46	0	14	239	299
用途変更件数	5	0	0	0	5
取り止め件数	0	0	0	4	4
建設中	7	0	3	7	17
完了検査率算定、確認件数(③-④-⑤-⑥)	34	0	11	228	273
検査済証交付件数	34	0	11	221	266
完了検査率(⑦/⑥)	100%	-	100%	97%	97%
未検査件数(⑥-⑦)	0	0	0	7	7

※未検査件数には、未着工件数も含む

表-2 埼玉県内の実質完了検査率 2013 年度

埼玉県推進管理版(25年度)実検査率 埼玉県管内	2016.5.6加算									
	2005	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
埼玉県	69.2	89.3	97.1	98.8	98	99.4	99.4	99.4		
川口市	73.1	89.9	94.9	87.8	98	98.9	99.5	99.4		
川越市	64.6	77.2	96.3	97.4	96.9	99.3	99.5	98.5		
所沢市	68.6	97.1	93.5	95.7	92.7	92.1	96.3	99.5		
越谷市	75.2	89.7	93.2	99.9	99.2	99.6	99.8	99.8		
上尾市	87	91.1	93.7	98.4	94.4	91.3	93.1	99.7		
草加市	86.4	99.2	96.2	98.8	98.9	98.9	99.5	99.3		
春日部市	72.1	88.8	94.7	99	97.9	98.9	99.5	99.7		
さいたま市	75.2	97.5	98.3	99.6	99.3	99.5	99.8	99.9		
狭山市	64.2	100.1	86.3	86.2	84.5	86	99.8	99.8		
新座市		87.2	90.1	97	91.3	99.6	99.1	99.6		
熊谷市				98.1	95.1	96.6	97.9	96.4		
三郷市	77	78.4	89.6	94.6	96	96	97.1	99.4		
入間市	67.8	84	96.3	97.2	97.5	98.4	99.5	99.7		
富士見市	49	80.6	96.7	96.8	99	98.3	98.3	99.4		
戸田市	67.3	65.6	92.2	87.7	92.7	96.7	95.1	98.1		
久喜市	64.8	71.7	81.8	82.1	83.7	86		99.8		
八潮市	70	92.5	97.2	96.6	94.3	98	96.8	98.1		
杉戸町	81	89.3	96.3	96.7	96.2	97.1	98.1	100		
松伏町	60.1	60.1	98.6	97.8	98.5	100	100	97.2		
吉川市	87	92.7	84.3	96.4	97.9	94.8	99.5	99.4		
蓮田市	63.7	88.5	94.1	94.3	90.6	94.2	95.3	99.3		
朝霞市	69.3	80.4	99.1	98.5	99.5	98.5	98.7	98.8		
本庄市	57.1	60.1	95.2	95.2	89.4	98.4	99.1	97.3		
深谷市	58.3	65.5	87.1	86.6	95.9	92.2	97.5	98.1		
幸手市	65.2	86.3	91.3	90.9	97.9	98.6	99.4	100		
日高市	58.1	66.9	95.5	96.1	94.8	97.7	98.6	100		
蕨市	57.6	80.2	89.5	93.8	91.1	97.3	97.1	100		
坂戸市	80.1	88.5	96.1	98.1	98.4	93.9	96.7	98.6		
飯能市	70.3	84.7	89.5	92	93.2	94.5	94.3	97.6		
志木市	69.6	81.6	96.1	97.7	78.6	98.6	100	100		
和光市	75.9	91.7	96.7	92.7	95.5	96.5	100	100		
桶川市	87.2	91.2	94.4	97.5	95.3	97.6	94	99		
鶴ヶ島市	64.7	74.2	96.2	100	100	96.5	97	100		
行田市	63.9	76.2	86.5	91	92.4	93.7	98	96.7		
加須市	61.3	83.2	95.9	97.3	97.8	96.6	98.4	97.5		
東松山市	64.1	74.5	96.1	98.7	96.9	97.9	99.3	97.4		
鴻巣市	62.7	74.8	88.2	83.4	92.4	99.4	92.3	97.7		
北本市	75.2	81.3	83.9	87.6	92.7	97.6	98.2	98.1		
秩父市	26	36.5	79.2	81.3	82.4	86.3	89.7	90.6		
羽生市	68.6	70.2	91.4	98.6	95.7	96.3	96.2	98.4		
ふじみ野市	75.6	91.1	98.5	97.9	85.2	99.4	98.4	99.6		
白岡市						98.4	99	100		
全県	71.1	87.3	94.3	96.2	96	97.2	97	99.1		

2009年度以降は実完了検査率方式。対象を建築物の新築に限る。
2005・2007年度は、対象を建築物、建築設備、工作物の全てを対象に算出

(3) 「概ね 100%」に急接近した京都市

2005(H.17)年度に 48.2%という低い水準だった京都市が、2019 年度に 99.5%に急上した(図-5)。2011 年度からは「実質完了検査率」である。

2015 年 10 月に記者発表した「京都市建築物安心安全実施計画の中間点検と今後充実する取組について」の中で、京都市は、「未着工もまま放置されているもの、自己資金のみで融資を受けず検査済証の必要性を認識していないもの、建築確認どおりの計画で工事がなされていないもの(特に増築に多い傾向がある)」という分析をしている。「増築工事を中心にパトロールをすることにしていく。」とする。確認申請は出すが(既存建築物には既存不適格や、実態違反があるケースも少なくないので)検査は受けないという事例が多い中で、京都市が増築を含む完了検査実施率を 99.5%に到達した意義は大きい。

5. 住環境の向上に結び付く完了検査率の向上

道路は、建築物との関係において、単に通る場というにとどまらず、建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保など安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な機能を果たしている。本章では道路に着目して、高い完了検査率が住環境改善に結びつく事例を報告する。次に歴史的な街並み景観の保全と基準法の求める最低限の安全確保の両立を目指す京都市と那覇市の事例を示す。

5-1. 完了検査率の向上に伴う 2

項道路後退順守が住環境を改善

基準法が空文化していた時代、2 項道路突出違反は蔓延しており、違反対策職員が出向いても、応じなかった。

完了検査率の向上に伴い大きく変わった。大阪府松原市高見の里は、最古の国道と言われる竹ノ内街道と長尾街道を斜めにつなぐ斜向道しやこうどうにある旧村が発展した住宅地である。高度経済成長期に建て替えが進み、村の面影を残す建築物は、登録文化財・田中家住宅など数軒にすぎない。旧村内は 2 項道路が卓越する。実態

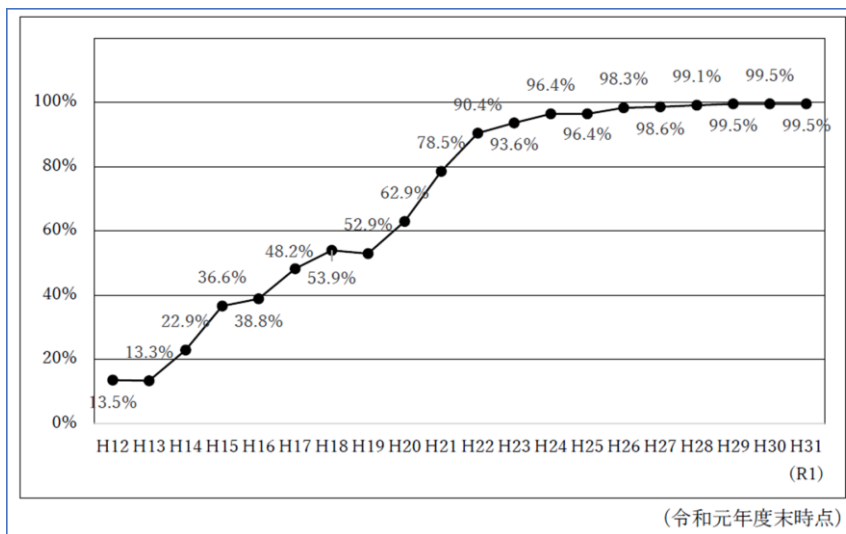


図-5 京都市の完了検査実施率 (京都市作成)

として突出違反も多く、通り抜けるのもやっという狭隘道路さえ存在する。ところが、完了検査率が向上した2002年に旧村内で2項道路の中心後退を守った物件が出現した。以降、道路後退を守るのが当たり前になり、幅80cmの2項道路が4mに拡がる事例も現れた。(図-6)。なお、市の開発指導要綱は、戸数が2戸以上、もしくは土地面積が500㎡以上のものには5m道路をもとめるから、結果として、基準法が道路行政にも貢献している。

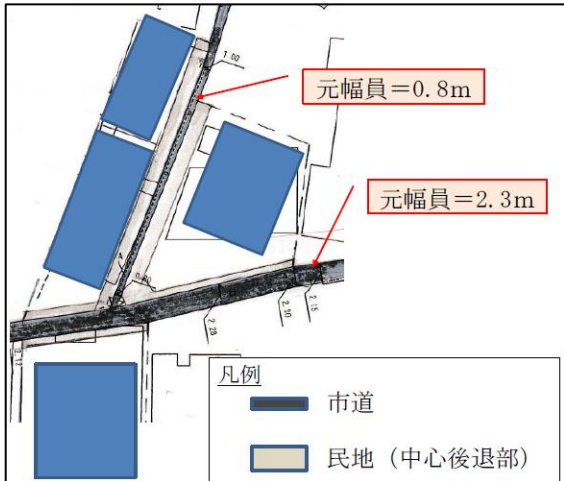


図-6 2項道路中心後退が集まった三叉路

5-2. 高い完了検査率が狭隘道路事業を支援

基準法の緩和規定を用いて狭隘道路を解消すべく行われている手法には、街並み誘導型地区計画、建蔽率特例許可、3項道路⁹、連単建築物設計制度、43条第一項ただし書許可の5つが見られる。

足立区が進める「街区プラン¹⁰」は、四方が「2項道路」を含む基準法上の道路等に囲まれた固まりを一つの街区にとらえ、街区内部に対して43条ただし書許可を活用する制度である。行政側が、予め街区内の一宅地ごとに緩和規定を満たすプランを作成しておき、建て替え相談がきた時に「たたき台」として提案する仕組みだ。

「街区」を囲む道路の一部分に、2項道路突出違反を確認できる(図-7下部○内)。最低限の安全基準を満足していない道路も政策の枠組みとしていることが分かる。足立区は、「直下型地震の切迫性を踏まえ、区の最大の弱点である木造住宅密集市街地整備のために、『無接道家屋』の建替を促進することで、燃え広がらないまちの実現を図る政策を優先したと推察される。完了検査100%実施が可能であることが明らかだから、建て替え工事のたびに2項道路後退が守られ、遠からず4m以上の道路が

実現することが確実である。足立区の街区プランの安全安心の実効性を「完了検査100%実施」が支援していると考えてよからう。

なお、街区の中でも「特定地域；幅員1.2m以上1.8m未満の通路に面する家屋」に指定されると、許可条件¹¹(2階建て以下の専用住宅、1時間準耐火もしくは耐火建築物とする、二方向避難を確保するなど：図-8)を満たせば無接道家屋が建替えできる。避難路は、居住開始後も3年に一度の定期報告を条件とする。2016年、第一号計画が西新井で完成した。2021年3月の建築審査会上程された第二号の足立一丁目計画は、2.7mに拡幅の通路協定を締結の上、二方向避難路を確保するため、緊急避難通路や避難通路を設け、維持する計画である。「街区プラン」の要点は、「2方向避難」を街区単位で見極め、担保するという点にあり、そういう担保がないところとあるところとでは、43条ただし書き運用が違って良いという考え方が維持管理段階にまで貫かれていると考えられる。

5-3. 安全と文化の統一

歴史細街路と基準法の調和を図る取り組みが京都市などでなされてきた。2項道路突出違反が蔓延している頃は、「古い町並みだから検査を申請しないのもしかたがない。」と基準法の外に見過ごされてきた歴史細街路が、100%に近い検査率が実現すると、「しかたがない。」では済まされず、歴史と安全の統一という課題が全国的に鮮明になってくると考えられる。

(1) 京都市 密集市街地・細街路対策¹⁷⁾

京都市は細街路・密集事業は密集市街地対策という位置づけで歴史的街区内の細街路対策に取り組んでいる。面的に一気に解決する道ではなく、個別建て替を誘導する方策の一つとして、3項道路指定を進めている。2006年度に祇園で3項の第一号指定した(図-9)。

(2) 那覇市首里金城町の歴史的細街路整備¹⁸⁾

首里城の南斜面にある金城地区には琉球王朝時代の街道である真玉道^{またまろみち}がある。地区内には幅員1.5~3mの細街路が多く、私有地内には石畳・石積が残されてきた。周到な街路網整備の上で2006年に15路線(内、13路線が細街路)が都市計画道路(>4m)に認定され、②私有地に残されてきた石畳・石垣は、道路施設に移管することで歴史的景観が守られた(図-10)。歴史細街路を3項の緩和規定でなく第1項に規定する一般道路とした事により、通常の確認申請が行われ、完了検査100%に進むことができる。



図-7 第一号を含む街区プラン



図-8 建て替え前後のイメージ



図-9 祇園で3項の第一号を指定 (土岐悦康氏)

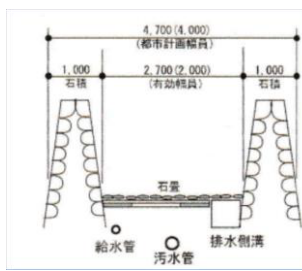


図-10 首里金城地区 細街路 (文献 29 より引用)

6. 利用段階にある戸建て住宅の安全維持の支援

戸建て住宅の維持管理の義務付けを求める意見や提案がなされてきた (表-3)。本章では、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」とする第8条 (維持管理) について考察する。次に、住宅事業者が戸建管理をサポートするシーズが住宅市場で育っていることを示し、戸建て管理を支援する手段として第8条の活用の可能性を検討する。

6-1. 基準法第8条 (維持管理) の考察

(1) 現行の第8条 (維持管理) の解釈

- ① 第8条 (維持管理) は状態規定である。いかなる場合も“その状態”になっていなければならない。
- ② (違反) 違反建築物は、第9条の措置による。

③ (罰則) 建築時の違反は、建築士等の専門家が中心なので、罰則を適用する。建築物の維持管理の当事者である所有者等は素人なので、8条違反への罰則はない。

④ 維持管理段階で実態違反になれば、9条命令する。

以上。

(2) 昭和37年までの第8条 (維持管理) の解釈

第8条は所有者などに維持管理の努力義務を課すだけで罰則もなく不完全法規とよばれる。しかし、昭和37年度改正までは『第9条は建築工事ともなう違反であり、10条は既存建築物または建築物の維持管理を怠ることによって生じた場合についての規定である。』¹⁹⁾ と解釈されていた。第8条は義務規定だった時代があったと考えることができる²⁰⁾。

(3) 8条を振り所にした建築指導行政の事例

ア. 老朽住宅の解消

第8条を根拠に「このまま放置すると外壁や瓦が落下して通行人や近隣の方に危害を与える恐れがあります。については適正な維持管理をお願いします。」という特庁名の通知文を建物所有者等に送付して、解体撤去、大規模リフォーム工事などに結び付けた特庁²¹⁾がある。第8条の指導に依らず、著しく危険な状態になった建築物に対し命令・行政代執行²¹⁾した事例も報告されている。

イ. 維持管理段階の建築物の安全安心を守る行政指導

安全で安心して住み続けられるまちづくりの実現に資することを目的に制定された「豊島区建築物等の適正な維持管理を促進する条例, 2014」は、条例第11条（緊急安全措置）に基づき、危険な状態を軽減するために必要最低限度の措置をとることができる。さらに検査済証のない建築物に対し「法適合性証明」を発行する第12条（建築基準法令に関する調査）の規定を備え、空き家発生の防止も意図¹²⁾している。

6-2. 戸建て管理ビジネスの事例¹³⁾

大掃除が定期点検につながり、家が建った後も日常的に出入り大工が補修などを担う「戸建管理システム」が機能していた歴史がある。現代、日常的に所有者を支える住宅事業者が存在する。以下に、事例を示す。

①日置建設(明石市)は基準法で建てた物件であっても、

長期優良住宅制度に倣って、住宅履歴を自社の標準仕様書に盛り込んでいる。

②日本戸建管理(大阪市)は200項目にわたる検査を年間1100円でを行い、毎年リフォーム工事等に使用できる10,000円のサービス券を発行する。撮影した写真はスマホで送信し、帰社すると報告書(家歴書にプラス)にコピーされているから省力化できている。

③かしの木建設(千葉市)は年に2回、顧客訪問サービスを実施。所要経費に相当する工事の受注にもつなげている。顧客がチェックシートに記入すると修繕工事に使えるチケットを渡し、自主点検を促している。

6-3. 第8条を活用した戸建て管理支援の提起

建築物の維持管理のいわば素人である所有者の自己責任に委せつきりでは、破壊的なリフォームや白アリ・雨漏りを放置する等の無管理に陥り、次の大地震で、倒壊死を防げない恐れがある。完了検査100%(全数実施)が現実のものとなった今、戸建て管理という課題は一層鮮明になったと考えられる。住宅市場で生まれている戸建て管理ビジネスの動きと連携して、第8条を戸建て管理の支援手段として活用する施策を議論することは現実的課題であると考ええる。

表 - 3. 戸建て住宅の維持管理に関する提言、意見

標題	概要	義務化	検査	費用	専門家
日本弁護士連合会提言	住宅の安全性について、建築後使用を終えるまで5年毎に検査を行い、安全基準を満たさないものに対しては必要な補修を義務付ける。国又は地方公共団体は、安全性を欠く住宅が使用されないように常時監督を行う。	○	○		
「家検」制度	10年毎に「家検」を受け、耐震性が欠けているものについては、修理を義務付ける	○	○	○	
建築法体系勉強会	金井：最低限度の維持管理行為を動機(義務)付けることが必要であろう	○			
	神田：詳細な規定で適法性を問題とするよりも、ホームドクターのように建築士を割り当てて、その人の責任で改装・改築による質の向上を期待する				建築士
	古阪：「法令遵守ガイドライン」(建築基準法上の維持保全の努力義務(第8条)、民法上の土地工作物責任(第717条))で周知の上、法的責任を課する	○			
神戸市住生活基本計画	既存建築物(筆者注、利用段階における)適法性を維持していく必要があります。				
(「家歴書」)長期優良住宅の普及の促進に関する法律に採択された事例	npo法人消費者住宅フォーラム：消費者を支援する「ハウズドクター制度」確立のためのモデル構築事業。		○		事業者
	npo法人住宅長期保証支援センター：登録住宅いえるて：住宅履歴情報引渡後も点検案内のサポートがあるので安心。点検結果はWEB上の「維持保全記録」に蓄積			○	
都市・建築にかかわる社会システムの戦略検討特別調査委員会	杉山：戸建て住宅等に関しては、建築規制ではなく消費者保護施策として行うべきではないか。				

まとめ

第一に新築時の最低限の安全の証である完了検査100%実施が可能であることを明らかにした。第二に完了検査100%実施が居住地環境を改善し密集住宅市街地整備を支援する手段になりうること、「歴史細街路」と共存しうることを明らかにした。第三に、完了検査100%実施を背景にして、戸建て住宅の管理に基準法を活用する施策の議論を提起することができた。

注

¹特定行政庁は、建築主事を置く地方公共団体、およびその長のこと。建築の確認申請、違反建築物に対する是正命令等の建築行政全般を司る行政機関。

²国土交通委員会調査室客員調査員赤松宏和：「20世紀の負の遺産」は解消されるか～密集市街地の解消に向けた取組の変遷と密集法の再改正～立法と調査 2007.3

³前川善寛元建築指導課長；全国建築震災会長会議50周年記念シンポジウム記念講演

⁴建築物安全安心推進計画について（住宅局長通達163号）、1999；新築建築物と既存建築物の双方の安全対策に係る取組を生産から維持管理に関わる事業者や関係団体等と連携しながら進める運動。と新築建築物の安全性を担保するうえで最重要課題であった完了検査の受検徹底に注力している。

松野仁指導課長（後に、住宅局長）は、「特定行政庁の側が本来行政としてしかできない違反建築物対策等を充実するため、推進計画を今年度の重点課題として打ち出しております。大改正をしたこの機をとらえて建築基準法の実効性をあらしめるということは、この転機にやっいてくべきことであり、各都道府県にお願いして1つの運動として取り組んでいくということでございます（改正基準法の一部施行について、1999年度日本建築主事会議総会、明治記念館）と発言している。

⁵「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」報告案、社会資本整備審議会住宅地分科会基本制度部会、

⁶2項道路；基準法上の道路は原則として幅が4m以上あることが必要とされるが、幅4m未満というケースも「基準法上の道路とみなす」という救済措置が設けられている（第42条第2項）。基準法が適用された際にその道に現に建築物が立ち並んでいたこと等が要件である。

⁷確認申請を要する「用途変更のみの工事」は検査を申請する義務がなく、完了届を提出するだけでよい。

⁸限定特定行政庁；限定された範囲（第4号の確認申請のみ）において行政権限を有する特定行政庁である。

⁹3項道路：2項道路について、拡張することが困難な場合においては特定行政庁が建築審査会の同意を得て、幅員2.7m以上4m未満の路を指定することができる。

¹⁰足立区は、木造住宅密集市街地整備のために、『無接道家屋』建替え許可制度；「街区プラン」を始めた。街区面積は1420.2haにのぼる。これにより、区内の木造住宅密集市街地に約8000棟ある『無接道家屋』の8割強が、但し書き許可を得、確認申請、完了検査の手続きを守って建替えできるといふ。足立区『街区プラン』現地視察；調査日：2016.9.28

¹¹国土総合研究所；43条但し書許可条件、

www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/tnn/tnn0368pdf/ks0368.pdf

¹²豊島区へのヒヤリング調査は2015年に実施している。

¹³戸建て管理ビジネスのヒヤリング調査実施期間：2014～2015年

参考文献

- 1) 速水清孝：建築家と建築士一法と住宅をめぐる百年一、東京大学出版会、2011.
- 2) 松本光平：住宅保証制度の比較研究築基準法に基づく完了検査実施率の向上に関する研究、2012
- 3) 増淵昌利：京都大学博士論文：建築基準法に基づく完了検査実施率の向上に関する研究、2012
- 4) 巽和夫：現代社会とハウジング、pp23、彰国社、1993
- 5) 高田光雄：都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究、1991
- 6) 平成7年度兵庫県南部地震住宅金融公庫融資住宅震災調査報告書（一戸建住宅）、住宅金融公庫
- 7) 土岐悦康：見えない道路－建築基準法 二項道路、創英社／三省堂書店、2015
- 8) 関一：住宅問題と都市計画、住宅難及び住居監督制度、弘文堂書房、1923
- 9) 広原盛明・中島明子・桜井俊彦：住宅の維持・保全・管理の地域システムに関する研究 その2、財団法人 新住宅普及会 住宅建築研究所 報、1977
- 10) 西岡絵美子：戸建住宅の住宅管理の実態とその適正化に向けた支援の在り方に関する研究、2007
- 11) 山崎古都子：民間分譲共同住宅の運営管理に関する研究、1985
- 12) 速水清孝：前出；建築家と建築士
- 13) ¹³荒木正巳・内藤亨一・西山卯三ほか：建築と社会を語る座談会、建築と社会 20号、日本建築会、pp63、1937.3
- 14) 増淵昌利編著：違反建築ゼロ、pp76、学芸出版社、2007
- 15) 2007年度日本建築行政会議部会報告「完了検査率向上に向けての調査結果報告書、pp342、2007」
- 16) 増淵昌利：戸建て住宅の建築基準法適合性に関する研究（2013～2015）西山卯三記念すまい・まちづくり文庫の研究助成を受けて実施した研究報告
- 17) 文山達昭：路地の保全・再生の取り組み；京都市の細街路対策、前條同様に、措置を命ずるに際しての民主的な手続きの規定を設けてい建築雑誌、建築学会、2015.08
- 18) 清水肇：覇市首里金城町の歴史的細街路整備計画の経緯と意義、日本都市計画学会、2006
- 19) 日本建築学会；法第十条に関して。旧法第17条第1号、第2号に同様の規定がある。この條においては、「著しく」の言葉を添え、又る。なお、本條と法第九條との関係であるが、第九條は、建築工事に伴う違反であり、本案は、既存建築物又は建築物の維持を怠ることによって生じた場合についての規定である。建築基準法令解説（日本建築学会発行、建設省住宅局監修、S25.11）
- 20) 前川芳宏；建築基準法の改正について、建築雑誌、日本建築学会、Vol. /Date 74(869) 1959.04, Pages 23～25
- 21) 増淵昌利編著：違反建築ゼロ、pp77、学芸出版社、2007