

飯島賢二の『恐縮ですが…一言コラム』

第 216 回 改正建築基準法は、天下の大改悪である！！

2007.8.26

姉齒耐震偽造事件を端に発した「建築基準法」「宅建業法」等の大改正、07年6月20日に施行されたが今、実務的に大きな問題となっている事、ご存知だろうか。(主な改正点は国交省等ホームページ参照)

その趣旨は、建築確認・検査の厳格化等を主眼としたものであるが、施行後、現状経済界に大きな混乱と影響を与えている。今まで以上に時間と費用を要し、特に旅館業のような、リノベーション(増改築等)が宿命的業種には、「事実上、安易に増改築ができない」との不安感を与えてしまったようである。

この中で特に留意したい点、3点ほどある。

一つ目は、「構造計算適合性判定制度」の導入である。この制度の導入により、一定の高さ以上等の建築物(高さ20Mを超える鉄筋コンクリート造の建築物など)については、第三者機関による構造審査(ピアチェック)が義務付けられることとなった。問題はこの「ピアチェック」、今まで以上に余計な時間と費用がかかってしまうことにある。まずは時間的な問題。「構造計算適合性判定制度」の導入に伴い、建築確認の審査期間が「21日間」から「35日間」に延長された。しかも、詳細な構造審査を要する場合には、審査期間が延長される。(なんと、最大で70日間!!)次に費用的な問題。ピアチェックにかかる手数料は、知り合いの一級建築士から聞いたところによると、20万から30万程度はかかるとのことである。そして、ピアチェック審査員メンバーは、実質的には、役人OBが就任せざるを得ないシステムになっている。ここに、霞ヶ関の怨念がこめられている。(役人を甘く見るな!…と)

二つ目は、**確認申請に関する補正慣行の廃止**である。従来、設計図書に關係法令に適合しない箇所や、不適合な箇所がある場合には、建築主事等が申請者にその旨を連絡し、補正させた上で確認するという慣行があった。しかし、今回の法改正に伴って、誤記や記載漏れなどを除き、図書に差替や訂正がある場合には補正が認められず、再申請をしなくてはならなくなった。もし補正が認められず、再申請になってしまうと、再度申請を出し直す時間と申請料が別途発生してしまい、施主にとっては、文字通り今までになかった「余計な出費」となる。要は申請以外の修正は一切認めない…ということか。

三つ目は、**着工後の計画変更に関する取り扱い**だ。現場が始まってからの変更は、軽微な変更を除き、原則として計画変更申請が必要となってくる。したがって、従来補正で対応していた部分も、このような変更が生じた場合は、一旦工事をとめて申請を行わなくてはならなくなる。更に、構造的な変更があれば、再度ピアチェックが必要になる事態も起こりうる。そうなると、申請手数料が別途かかるほか、工事がストップしてしまい、作業工程に大幅な遅れが出てしまう事になる。最悪の場合、マンション業者などは入居募集シーズンに間に合わなくなってしまうかも知れない。これでは、大きな機会損失につながってしまう。着工後に変更が生じないよう、企画の段階でくれぐれも慎重に計画を立てておくことが寛容になる。逆に言えば、ここでももう一度、役人のチェックを受けなさいとのことであろう。

6月20日に施行された改正建築基準法について、ほとんどのエンドユーザーは知らない。住宅会社の社員でも完全に把握している人は数少ない。「周知不足」は今回の法改正における最大の問題点である。新たな確認検査制度では設計期間が延びるうえに、工事途中の計画変更も厳しくチェックされる見通しだ。着工後、施主が「やっぱり間取りを変えたい」と言い出せば、計画変更届の確認が下りるまで現場は止まりかねない。また、従来**の大臣認定プログラム**が使えなくなったことに加え、構造計算書書式の統一に伴って「**構造計算概要書**」や「**応力図**」といった新しい書類も必要になった。現時点で、これらに対応した構造計算ソフトは発売されていない。構造建築士は、新たにソフトを買いなさい…である。

6月20日以降、要ピアチェックの建築確認申請がストップしてしまっている。国が法改正を急いだ結果、新基準の構造計算ソフトが間に合わず、設計図作成やその審査が事実上不可能となっているため、法施行後2ヶ月たった今でも、業務が停滞する異常事態となっている。ピアチェックが必要な申請ゼロの状態が続けば、民間・公共工事の着工が遅れ、建設業界はじめ我国経済全体に大きな影響を及ぼす事になる。

一言で言えば「**役人の大反撃**」、経済の実態を無視した、今回の一連の法改正は、「**大改悪**」と言うべきである。経済人、マスコミ、野党の政治家先生、何でもっと、怒らないのか!!摩訶不思議である。