

# 耐震強度偽装問題 (安心・安全をおき去りに)

NPO 埴管ネット 会長 佐々木 一

高額のローンを組んで購入したわが家に欠陥が見つかった、一体誰が保証してくれるのか？ 姉齒秀次・元一級建築士による構造計算書改ざんでは、沢山の人がこうした不安を抱いたに違いない。埴管ネットに対しても調査・診断に関するマンション居住者からの問い合わせが30件を超えた。

耐震偽装問題には、安心・安全を置き去りにした消費者無視の連鎖が見えているのに売り手側の全ての関与者の処理能力不足と丸投げをしたつげが問題を大きくしたのだ。不幸にして耐震偽装マンションを購入した「区分所有者」・建築主・施工者・設計者・構造計算専門建築士に加え、偽装を見抜けなかった「指定確認検査機関」という安全無視の連鎖、売り手側とそれを検査する側の仕事に取り組む姿勢と問題意識、そし

て倫理の欠如が浮かびあがってくる。現行制度でも新築住宅に欠陥があった場合、売り主は、10年間保証に應じる瑕疵担保責任を負うのだが、今回の「ヒューザー」のように破産手続き開始が決定すると、十分な補償が得られるかどうか不透明だ。

埴玉県内において、川口市原町のマンションが2月6日から11日まで「指定確認検査機関」の依頼を受けた埴玉県建築士事務所協会川口支部が調査作業を行った。その結果川口市建築審査課は、リーダーによる鉄筋探査調査において、鉄筋の数も、太さも問題はなかったとの報告を受けたと明らかにしている。

## \*再発防止なるか

国土交通省は、2月22日の社会資本整備審議会の基本制度部会で耐震強度偽装事件の再発防止策をまとめた。売主

の欠陥住宅への保証能力の証明義務付けは、消費者保護策の柱になる。戸建住宅を含む新築住宅の売主は、引渡し後10年以内に欠陥が見つかった場合は、補修や建替を行う瑕疵担保責任を負っている。今回の事件では、売主であるヒューザーには、支払い能

## 「構造計算書偽装問題に対する全管連の取り組み」

埴管ネットが、加盟している「NPO全国マンション管理組合連合会」、(略称・全管連)は、構造計算書偽装問題に対して、昨年12月国土交通大臣宛に要望書を提出した。

要望書では、「構造計算偽装問題は、安心してマンションに暮らすという生活上の基本的な条件を突き崩す問題」であり、多くのマンション居住者は、「安心であるはずのマンションに住むことに大きな

力がないと見られ公的支援で建替費用などを拠出することになった。国土交通省は、業者に本来の責任を果たさせるためには、保険加入など支払い能力の保証が必要だと判断した。支払い能力の保証では、業者が倒産した場合に代わって補修費などを支払う住宅保証機構(国土交通省所管の財団法人)の保証制度や、損害保険会社を取り扱う瑕疵担保責任保険利用に加え銀行や同業者が保証することも想定している。

## 全管連の取り組み

不安を覚えざるを得なくなっている。また国土交通省が設置した「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」及び建築基準法・建築士法のあり方等を検討する「社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会」の委員に全管連の穂山精吾会長が就任、今年1月に緊急調査委員会に「意見要望」を、全管連加盟団体17団体連盟名にて提出した。

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な  
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい  
リニューアルを提供します。

本社 川崎市川崎区大川町8-1  
TEL 044-366-4807(営業部)  
FAX 044-366-4810  
URL <http://www.sinyo.com>



**\*構造計算書偽装**

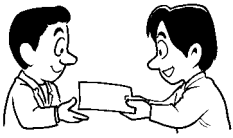
**問題に関する**

**要望書「骨子」**

(提出先…北側国土交通大臣宛)

1. 被害者救済(政府の責任において、売主が被害者の区分所有権を全面的に買い戻す措置を講ずること)。
2. マンションの総点検(全ての分譲マンションを対象にした建物構造の総点検を実施すること)
3. 確認・検査制度の改善
  - ①設計料・検査料を購入者が直接負担する制度を設けること
  - ②青田売りを全面的に禁止する措置を講ずること
  - ③建築士を意匠、構造、設備に分けて明示すること
  - ④確認・検査行政が機能しなくなっている原因究明し改善策を示すこと

(2005年12月20日付け提出)



**\*構造計算書偽装**

**問題にかか**

**全管連意見書(骨子)**

(提出先…緊急調査委員会)

1. 被害区分所有者救済の方策(金融機関は、建物に瑕疵があることから担保力がなくなるのでローン契約を破棄し購入者に貸し付けた金額の返還を分譲業者に請求すること。分譲業者は金融機関が購入者に貸し付けた金額を金融機関に返還すると共に、購入者に慰謝料及び損害賠償の支払いを行うこと。国及び地方自治体は、住宅の確保・移転等の費用等を支援する)。
2. 確認・検査情報の公開義務化(確認及び検査(中間検査と完了検査)の内容を全て公開することを義務化し、公開したもの以外は販売を許可しないものとする)。
3. 保証基金制度の設置(マンション販売及びマンション建設は、携わる不動産業者や建設業者が費用負担することを前提に販売や建設

にかかるとする被害者救済を目的とする補償基金の設置  
(2006年1月16日付け提出)

**第10回**

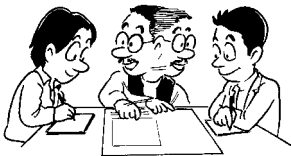
**マンション問題総合  
研究所通常総会開催**

日時…平成18年3月4日  
場所…埼玉ネット事務局

**議案**

- 第1号 H17年度事業報告
- 第2号 H17年度決算及び  
監査報告
- 第3号 H18年度事業  
計画案
- 第4号 H18年度予算案
- 第5号 役員改正案

喜田理事長の挨拶にはじまり、久保専務理事が議長に選出され、第1号(第5号議案まで審議され、すべての議案について、満場一致で承認されました)。




**納得、安心のできる管理**

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

**日本高層管財株式会社**

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053  
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463