



シンポジウムと総会の報告

■建築基本法制定準備会シンポジウム■

テーマ：「少子・高齢化社会における建築制度」

日時：2010 年 5 月 18 日 / 場所：水道橋すまい・るホール

参加者：128 名《会員 40 名，サポーター 1 名，会員外 72 名，
国会議員（代理）7 名，報道関係 8 名》

2010 年度通常総会に引き続き、日本不動産学会会長・三橋博巳氏（日本大学教授）、政策研究大学院大学教授・福井秀夫氏、東京海上不動産投資顧問（株）社長・植松丘氏をお招きし、シンポジウムを開催。神田順会長の司会で、萩原淳司、山岡淳一郎両幹事の話題提供で議論はスタートした。

その概要を抜粋する（以下、敬称略）。

神田：基本法試案をたたき台に議論したい。手元の資料は、一般向けの『「建築基本法」ってなに？』、政策イメージをまとめた『「建築基本法」が目指すもの（案）』、そして『基本法の試案』。試案では「質の高い建築づくり基本計画」を掲げ、内閣府に推進委員会を設け、省庁をまたがって計画立案、審議をし、オープンに国会へ報告することを示した。国から市町村までの基本計画。伝統木造建築の継承と活用、新不動産マーケットの創出なども盛り込んだ。ストック活用は課題だ。その際、不動産流通は重要。制度でどう対応していくか。専門家の方々と考えてみたい。

萩原：地域調査の視点から考えを述べる。少子・高齢化は、団塊の世代、団塊ジュニア、ふたつの山によって推移する。もはやベビーブームはきそうにない。団塊が集中する大都市圏では、高齢者急増とともに都市機能の縮小現象が生じる。廃墟化するロードサイド店や病院、放棄された観光地、ごみ屋敷の空き家などが増える。高齢者を支える都市はどうあるべきかを考えねばならない。少子化では、次世代を育成する建築とは何か。それを将来へどう継承するか。取り壊しだけでなく、老朽化する建築、土木インフラも含めて検討が必要。従来の方法論だけでは限界にきている。

山岡：著述活動を通して、既存マンションの将来を危惧している。来年、築後 30 年超のマンションが百万戸を突破。建物の老朽化とともに住民も高齢化し「二つの老い」が迫る。これまでは修繕して住み続けるか、建て替えるかのどちらか。生活者にとって選択の幅が狭い。増・改築、改修と医療や介護、

子育て支援の用途を組み合わせた「再生建築」が切実に求められている。「全国マンション管理組合連合会」が『マンション再生基本法（仮）の提言』を出した。コミュニティ維持の視点からも、建物を単なる商品ではなく、社会的資産ととらえる建築基本法の理念が重要だ。

三橋：長年、建物の防災、安全、耐用年数の研究をしてきた。建築を社会資産として考える理念には大賛成。資産は不動産として社会的に捉えられる。建物を使う時間軸で建築を考えるといい。建物を造った時点ではなく、その後も含めて評価していくのが重要。安全性の価値は、ハード面では評価ができるようになってきたが、不動産マーケット、消費者にまだ認知されていない。安全性・環境性能・健康という 3 つのキーワードが基本法で出ているが、そういう側面での性能と経済的価値を一般消費者にもわかりやすい形で情報開示がされるべきではないか。

福井：私は旧建設省出身で、いまも都市や住宅関係の調査、研究に関わっている。現行の法制度は精密すぎて、微細な規制を足して合成すると誤謬がおきる。4 つの論点を提示する。

①建築分野に法律や政府が関与・介入する論拠は、外部性と情報の非対称という領域である。外部性は、建築基準法の集団規定の存在根拠。情報の非対称は、単体規定に関わる。根拠がまったく異なるものを基準法は一緒くたに規制し、状況が悪化している。②建築規制のあり方は全て仕様規定で、合成の誤謬が発生しやすい。本来建築規制は性能規定であるべき。③単体規定は、監督を徹底する方向では限界。保険制度で、保険会社が徹底的に審査にすれば、もっと安全性が確保できる可能性が高い。④建築物の質確保は、問題と穴だらけ。一つは、過失責任主義で、弁護士は稼げるが救済は過小になりかえって危ない建物が増え続ける。2 つ目は、最高裁判例等では、民間確認機関の間違いは、国家賠償法で自治体が原則として損害を補填。これでは質は確保できない。民間にやらせるとき、自治体は一切責任をとらない、保険でのみ賄う、と突き放さないとむしろ危ない建物が蔓延する。3 つ目は、確認審査の仕組みの問題だ。審査機関は無作為に割り当てないという意味がない。また保険は強制加入にすべき。

植松：野村不動産時代から 20 年近く不動産と金融市場をつな

げる仕事をしている。不動産を持つ意味は時代とともに変遷した。①1991年頃まで：高度経済成長を背景に土地神話があり、不動産は保有に意義があった。②91～97年：バブルが崩壊し、土地神話がなくなると、単なる土地保有はリスクだけしかないことに気付き、収益を重視するようになった。③98年～：不動産は投資財として、投資家マネーが大量に流入。投資価値を最大化するためには、建物の価値を高めて収益性を高めることが重視されるようになった。不動産は国富一国民の財産だ。基準法は財産の観念が希薄である。建築基本法は単なる規制ではなく、法を守ることで財産価値が高まるとい市場メカニズムに載せることが成功の鍵。環境配慮の面では、欧米ではすでに環境への負荷が高い建物には投資しないというポリシーの投資ファンドが次第に広がってきている。

神田：建物の価値と、関係者の責務をどう考えるか。

三橋：現実として不動産は金融商品。SPCが所有したために責任者の姿が見えない問題も起きている。保険制度だけではまずいと思う。

植松：SPCはもともと投資家の顔を見えなくする仕組みなので、この問題は、保険あるいは投資家が受け取る配当の一部を積み立てさせるような仕組みも必要。

山岡：再生建築は不動産金融の視点からどう考えられるか。

植松：再生コストの検証と建替えの規制緩和が必要だ。

神田：我々は基本法の議員立法を志向するが、ご助言を。

福井：世論とジャーナリズムの支持があれば、議員立法、閣法どちらでも通る。コンセプトを詰め、国民の理解を得て盛り上げることが重要。土地基本法の轍を踏まないためには、少し各論に落としとして基準法や都市計画法や税法はどう直すべきかという部分もセットで作って、基本法は先鞭としてこの部分の理念を受け持つ、という分業、関わりを明らかにすることが求められるだろう。

※馬淵澄夫・国土交通副大臣、水戸将史参議院議員、それぞれの秘書がメッセージを代読。会場より、「美しい街並みをつくる理念も基本法に入れなくては国民的合意が難しい」「住宅弱者への対応を市場メカニズムにどう組み込むか」などの発言。

以下、パネリストの「まとめ」の一部。

萩原：「ここで死にたい」と再開発に反対する高齢者は増えるだろう。高齢者の生活の質を全体として考えないと社会は回らなくなる。そこに基本法が機能できればいい。

山岡：再生建築の市場性を検証したい。高齢化コミュニティをどうするか。介護、医療とどうネットワークを組むかなと市場メカニズムだけでは限界があると感じている。

植松：新築マンションの売れ行きはいいが、郊外の昔のマンションは二束三文。勝組になるためには、田園調布に代表されるようなまちづくりのブランド戦略に則った建物規制が必要。

福井：民法体系は、1898年民法で出来ているので戸建てで中心主義。今は共同住宅を重んじないと、土地利用の実態と合わない。所有者の責務や所有権の限界を盛り込むべき。一種の団体拘束性に関するオーナーの責務は、基本法、民法、建築基準法などを考える出発点ではないか。所有権は自由というのは現代ではフィクション。共同住宅を普遍的財産と位置づけた基本的な考え方の確立を目指してほしい。

三橋：基本法実現に向け、国民的盛り上がり、各学会協力して政策提言等話し合いしたい。

神田：広範な議論を頂いた。各論を具体的に基本法にどう反映させるか、これから検討を進めていく。以上

■建築基本法制定準備会 2010年度通常総会報告■

日時：2010年5月18日（水道橋 すまい・るホール）

出席者：会員38名 委任状92名／当日現在会員数238名

事務局より総会成立の出席者数（委任状を含む）の報告に続き、議長、議事録確認者の提案があり、議長・神田会長および議事録確認者・大山 宏氏が選出され総会が進められた。

神田会長挨拶に続き、前年度の活動報告、決算報告の後、2010年度の活動・予算計画、役員改選などが行われ、すべての議案が承認された。

その他：永谷幹事より関西での活動拠点づくりの提案があり了承された。また、黒木幹事から幹事会の研究グループがまとめた、建築基本法（案）の説明が行われ、神田会長より、幹事会研究グループ試案ということで、今後内容検討し、また各方面へのアピールの説明資料として使うことが提案され了承された。

会場からの意見交換の後、神田会長は、いただいたご意見を参考に、これから国民的な議論にしていきたい、と述べて総会を閉会した。以上

事務局からのお知らせ

(1) 年会費(5,000円)のお願い

振込み先：三菱東京 UFJ 新宿中央支店
口座名：建築基本法制定準備会事務局
口座番号：(普)5699064

(2) 事務局連絡先

電話：044-430-2850 FAX：044-430-2851
住所：〒211-0025 川崎市中原区木月2-2-16
建築設計事務所アトリエ71
E-mail: info@kisonho.jp / http://www.kisonho.jp/