論　説

持続可能な社会に向けた企業の社会的責任

――建築生産システムの健全化を題材として――

岩　清　水　　洋

Ⅰ．はじめに

21世紀に入り，企業の生き残り競争が激しくなっていくなかで，各種の「偽装」をはじめとした不祥事が頻発するようになった。このような不祥事を引き起こした企業がその後，社会に対して負の財産を残しながら，消滅したり業務を縮小していったりするなど，結局は誰も得をしない状況のなか，企業のなかで不祥事が起こらない体制を整えることが強く求められるようになった。そして，地球温暖化が原因であるとみられるさまざまな異変が世界各地で現実に数多く観測されるようになると，地球環境にとって大きな負荷となっている企業の経済活動や，その活動から生み出される商品やサービスを，環境に配慮したものに変換していくことが求められるようになった。これらの求めに応え，今生きている人びとに安心・安全な暮らしを提供し，持続可能な社会を次世代に繋いでいくことは，企業が果たすべき社会的責任であり，経営者だけではなく，われわれ経営学の研究者にも，そのための方策を考えていくことが求められているのである。あるいは，見方を変えるなら，今日の利益を確保し，明日につなげていくことに力を使わざるを得ない経営者よりも，われわれ研究者のほうが，さまざまな方向から複眼的にその方策を考えていくことができるとも言えよう。

Ⅱ．住宅の10年保証と200年住宅

本稿においては，建築業界をケースとして，その方策を考えてみたいと思う。なぜ，建築業界を選択したのかというならば，構造計算書偽装という，われわれの生命の安全を脅かす大きなスキャンダルが起こってしまったためであり，建築物を生産する場合やそれを解体する場合はもちろん，最近，ハウスメーカーが相次いで参入しているリフォームを施す場合にも，大量の資源を消費し，大量の廃棄物を生み出す，環境への負荷が大きい産業であるためである。実際に，日本の産業廃棄物の２割が建築業界から出されている[1)]。

[1)] 環境省による平成17年度のデータによれば，建設業は約7,647万トンの産業廃棄物を排出し，それは，総排出量の18.1％を占めているという。

ところで，このような認識をもっているのは，われわれ研究者だけではなく，国も同じである。そして，単なる認識に留まらず，今年に入ってからの主な動きだけを捉えても，①「我が国を低炭素社会に転換していくためには，ライフタイル，都市や交通のあり方など社会の仕組みを根本から変えていく必要があります。『200年住宅』の取組もその一環です」という第169回国会における福田総理の施政方針演説（平成20年１月18日），②国土交通省による「長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な」「200年住宅（長期優良住宅）」の普及促進策を本格化させるための「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」の国会提出（平成20年２月26日），さらには，③７月に開催される北海道洞爺湖サミットにおいて，経済産業省，（独）産業技術総合研究所，（独）新エネルギー・産業技術総合開発機構が――ハウスメーカーの協力のもとに――近未来型住宅「ゼロエミッションハウス」を建設，省エネ・創エネ技術など日本の優れた環境技術と工業化住宅の高い耐震性，耐久性を集結した先進の住宅を，各国の報道関係者を通じて世界に発信する計画，などに明らかなように，国の強い意志とイニシアチブのもと，国民が安心・安全に暮らせる住宅を，温暖化を防止し，環境への負荷を最小限に留めながら，生産するシステムが整いつつあるような印象すら，国民に与えている。そして，それが事実であるならば，われわれ研究者が口をはさむ余地はないとも考えられる。

そもそも，長期優良住宅という構想や200年という数字はどのように生み出されてきたのであろうか。それは，日本の一戸建て住宅やマンションの建築から取り壊しまでの平均期間がわずか約30年であり，アメリカの55年，イギリスの77年と比較して極端に見劣りするもの[2)]に留まってしまっており，主要国（Ｇ８）首脳会議（北海道洞爺湖サミット）の議長国として，地球温暖化対策で存在感を示したい日本としては，見過ごすことのできない大きな問題となっているという事実がある。日本の環境技術の高さや，建築廃材による環境破壊の軽減を国際的に強烈にアピールするためには，アメリカやイギリスを大きく凌ぐ200年という数字は確かにインパクトが大きく，なおかつ，それだけのあいだ良好な状態で住み続けられるとなれば，これまで，ローンが終わるか終わらないかの時期に，建て替えによる新たなロ－ン負担を背負わされてきた日本国民にとって，環境負荷の軽減とともに建て替え負担の軽減をも意味することから，歓迎されるであろうことは想像に難くはない。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」は，結局，第169回国会（常会）で，成立することはなかった。そのため，200年住宅の具体的な姿，国土交通大臣によって策定されるとされていた基本方針，所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定にかかわる住宅の表示などの最終的な姿は見えてはいない。しかし，読売新聞によれば，これまでの議論のなかから，200年住宅を新築する者が，地方自治体に「長期優良住宅建築等計画」を申請す

---

2) 読売オンライン「国交省，『200年住める』住宅促進」を参照。
http://home.yomiuri.co.jp./news/20080121hg04.htm

る。――⑴数世代にわたって使用できる耐久性のある構造躯体を持つ，⑵大地震後も必要な補修で継続使用できる，⑶耐用年数が短い内装・設備は点検・補修が容易にできる，⑷居住者のライフスタイルの変化に応じて間取り変更ができる，などとする方針であるという――国土交通大臣が定める認定基準を満たしていれば，「200年住宅」として認定する。住宅の寿命を延ばそうとすると，最初の建築コストが２割ほど高くなることから，施行日から2010年３月末までに完成した新築物件を対象に，一戸建ては築後５年間（通常３年間），マンションは７年間（同５年間），固定資産税を半減し，不動産取得税も，住宅の課税標準から1300万円（現行1200万円）まで控除するという税制上の優遇措置を適用して，施行後３から４年で10万戸強の普及を見込むほか，新築後，５年に一回程度の点検を課し，その記録を「住宅履歴書」として保存・管理することを義務づけることにより，中古住宅市場の活性化も期待する。そして，これに違反した場合は認定を取り消す，という仕組みが検討されている（成立しなかったということから，正確に表現すれば，検討されていた）という[3]。

しかしながら，一転して，足元の住宅政策に目を転じるならば，200年住宅とは，ほど遠い現状にあることが明らかとなる。「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が成立・交付されることによって，2000年４月から住宅供給者（工務店，住宅メーカー，分譲会社など）に対して，新築住宅の瑕疵保障が義務づけられ，少なくとも当時は，こらから家を造る人は，欠陥住宅や性能が劣った家を手にすることがなくなると言われていた。しかしながら，そこでの保証期間は200年の20分の１にすぎない10年間，しかも，トラブルの全てを業者の責任と認めるわけではなく，基本構造部分を中心にその責任が限定された。そのうえ，業者が倒産してしまうと，その保証すら受けられないケースが出てしまうという欠陥が残されたものであった。このような事態に，保証の対象の個所の補修費用から免責金額を除いた額の95％を保険金として受け取れる「住宅性能保証制度」が別途整備されはしている。しかしこれは，法律に基づかない，財団法人・住宅保証機構などの，登録性能評価機関が運営する制度であるために，実際に活用するためには，建主が自ら，この評価機関に登録している施工業者を選択し，なおかつ，施工してもらう住宅を登録住宅性能評価機関などの10年保証住宅としたいという意思表示を行い，業者に依頼して住宅を登録してもらうという煩瑣な手続きが必要である。国も，このような状態では，新築住宅の売主等が瑕疵担保責任を果たさない，より正確に言えば，果たせない場合があることを認め，住宅購入者の利益の保護を図るために，第166回通常国会において，「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）」を成立させ，新築住宅の売主等に対しての瑕疵担保責任を履行するための資力確保の義務付けについて，平成21年10月１日に施行されることが決まっている。しかし，より重要なことは，環境負荷と建て替え負担の軽減にとって不可欠な「数世代にわたって，しかも，大地震後も必要な補修で継続使用できる

[3] 読売オンライン「国交省，『200年住める』住宅促進」を参照。
http://home.yomiuri.co.jp./news/20080121hg04.htm

耐久性のある構造躯体」と，新築後わずか10年以内に構造躯体部分にトラブルが発生する危険性を排除できないという現状との著しいギャップである。しかも，現行の「住宅性能保証制度」では，万が一の場合，保険金を支払う条件として，国の定めた確認制度とは別に，住宅登録の完了までに，２段階の独自のチェック，すなわち，①設計の段階における，設計が登録住宅性能評価機関などの設計施工基準を満たしているかの確認と，②着工後，基準に沿って施行されているかを確認するための，基礎工事の鉄筋配筋工事が終わった時期と，屋根工事完了時に実施される，専門の検査員による「現場審査」を課している。このようなチェックを行わないかぎり保証を与えることができないという事実が，新築後10年以内に構造躯体部分にトラブルが発生する危険性の大きさを物語っている。

このような状況を踏まえて，住宅に関わる企業が，今生きている人びとに安心・安全な暮らしを提供し，持続可能な社会を次世代に繋いでいくという社会的責任を確実に果たしていくための方策を考えていきたい。

Ⅲ．建築確認・検査業務の民間解放の是非

それでは，何故，日本の住宅は，基本構造部分についての10年間の保証すら困難な状況に陥ってしまっているのであろうか。日本弁護士連合会は，欠陥住宅の救済や予防に関わってきた弁護士の立場から，2006年２月，「安全な住宅を確保するための提言――構造計算偽装問題を契機として――」を出し[4]，その理由を解き明かしている。「我が国の建築法規は，『建築士による設計・監理』と『建築主事もしくは民間の指定確認検査機関による建築確認・中間検査・完了検査』によって建築物の安全性を確保する手法を採用している。建築士による設計と工事監理がしっかり行われていれば欠陥住宅は発生しないし，万が一，建築士が手抜きをしたりミスを犯したりした場合には建築主事もしくは指定確認検査機関がこれを指摘するという二重のチェックにより建築物の安全性は確保されるはずであり，消費者は安心して安全な建築物に居住できるはずであるという思想が前提になっていた」。ところが，構造計算偽装事件では，「姉歯元建築士は，偽装した構造計算書について『専門家が見ればすぐにわかる内容のものだった』，『当然，指摘されると思っていた書類が確認を通ってしまい，検査機関は何も見ていないことを知り，以降，偽装を繰り返した』などど供述し」，「日頃，欠陥住宅被害の予防と救済に取り組む弁護士や建築士からは」「『なぜ姉歯元建築士は敢えて偽装が容易に発覚するような証拠を残すが如き幼稚な手法を用いたのか』との指摘がなされ」，「実際の建築工事に関与した作業員は，『この

---

[4] 2006年２月16日に日本弁護士連合会によって出された「安全な住宅を確保するための提言――構造計算偽装問題を契機として――」を参照。
ここでは，⑴「住宅検査官」制度の導入による確認検査制度の抜本的改革，⑵建築士の独立性の実現，及び「登録監理建築士」の導入による建築士制度の抜本的改革，⑶被害者救済のための強制加入保険制度の導入，⑷住宅供給にかかわる建築業者，住宅販売業者，建築士等に対する罰則の強化，を柱とした，真に「安全な住宅に居住する権利」を保証するために必要不可欠な改革案が提言されている。

程度の鉄筋では不十分と感じていた』」というような,「確認審査の段階でも，中間審査の段階でも,それなりの知識をもつ専門家ならば,容易に偽装を見破ることができる内容のものであったにもかかわらず」,指定確認検査機関は,「いずれの段階でも偽装を見抜けなかった」。「これは，極めてゆゆしき問題で」あり,「建築士と指定確認検査機関らによる二重のチェックがまったく機能していない実態が明らかになった」と結論づけている。日弁連の見解に従うならば，日本において，住宅の安全性や耐久性が確保されない原因は，きちんと機能しないチェック・システムにあるということになる。

それでは，何故，指定確認検査機関は，いずれの段階でも偽装を見抜けなかったのであろうか。たとえ建築士が，手抜きやミスではなく，倫理観を失って意図的にチェック機能を放棄したとしても，指定確認検査機関が，その犯罪行為を未然にチェックできれば，建物が建つことはなかったはずである。日弁連の提言は，それを,「我が国の建築法制が，建築確認・検査業務は地方公共団体の公権力の行使であるとの立場をとっている以上，第一義的には行政庁こそが率先して確認検査業務に当たることが法の予定するところ」であるにも関わらず,「事実上，建築物の安全性を確保する作業から退き」,「これを民間に丸投げするがごとき制度設計」をしたことに端を発したものであると分析している。「民間開放は，建築確認・検査業務を市場原理に委ねて，指定確認検査機関同士を競わせることにより，建築確認・検査業務の質を向上させることを企図したもの」であったとしても,「民間開放と市場競争原理とは密接不可分の関係にあることから」,「検査がとおらないならば別の検査機関にまわせばいい」という衆議院における参考人招致での発言に明らかなように，2006年現在，120数社に及ぶ機関が激しい顧客獲得競争を展開していくなかで，慎重で厳しい検査会社は敬遠され，緩く甘い検査業務を行う会社の需要が高まるという現実となった。さらに,「中間検査費用が低廉であり,検査員が実際に現場に臨み，適切な検査を行うに足る費用になっていない」ことや，その結果として,「検査員１人で年間500から1000件もの確認業務を処理」しているという事実を重ね合わせれば,「『厳格な建築確認・検査業務』が淘汰されてしまうことは不可避である」から,「今後も建築物の安全性の確保について行政庁が一切関与せず，指定確認検査機関に委ねることは，かえって今回と同種の事件を再発させる結果となり，国や行政の不当な責任回避のそしりを免れないことになろう」と，日弁連は予想し，警告している。

日本建築学会は,『建築雑誌』の2007年６月号において,「構造計算書偽装問題から学ぶこと」という特集を組み,「行政・学会への苦言と将来への期待」と題する巻頭インタビューを，国土交通大臣の私的諮問機関である「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」の座長である巽　和夫京都大学名誉教授に対して行っている[5]。そのなかで，巽名誉教授は，民間認定機関については，やはり商業主義的にたくさんの仕事を取らないとやっていけないので,「安く，速く」

[5]「行政・学会への苦言と将来への期待」『建築雑誌』（日本建築学会）第122巻1563号，2007年６月を参照。『建築雑誌』は，日本建築学会が毎月発行している雑誌である。巽　和夫（たつみ　かずお）氏は，日本建築学会の名誉会員である。

を宣伝文句とするようになるから，このような状態はもともと公的な審査の体制ではないと，日弁連と同様の見方を披露している。しかし，同時に，建築主事のもとで全国各地の建築士を補助者として適切に活用して建築物の安全性を確保する建築生産システムを構築することを提案する日弁連の提言には与せず，行政庁がもう一度，率先して行政の自治事務たる検査確認業務に当たることに対しては慎重な態度を表明している。なぜならば，民間へ開放した理由が，建築主事や建築職員がほとんど増えない状態で，建築の着工量だけが非常に増え，建築主事一人あたりの担当すべき件数が限界を越えるに至っただけであれば，その数を増員することで問題は解決するものの，問題は量だけではないと考えるからである。昭和25年当時，役所は公共建築を自ら設計していたこともあって設計能力が非常に高く，民間の施工者をも指導し，建築家で構造計算などができない人を懇切に指導するという実績を重ねていた。このように,「役所の技術レベルが非常に高く，民間は低い」という時代背景に基づいて，特定行政庁に建築主事が置かれることとなった。ところがその後，建築量は著増していく一方で公共建築が減少，しかも設計業務が外注されるようになって，役所の技術能力が低下し，逆に民間の方は建築量の増大により，質の向上も目ざましく技術力が上がっていった。その結果として，現在では，民間の高い技術レベルの建築が役所に申請されてきて，技術力が低い人がそれを審査する立場になるという状況に陥ってしまっている。巽名誉教授は，それこそが,「今回の公共の確認機関の破綻のより根源的な原因」であると捉えている。

われわれは，規制緩和，市場原理主義，小さな政府，会社は株主のものであるという考え方を，社会を効率化し，社会を豊かにしてくれるものであると安易かつ無批判に考えがちである。しかしながら，そのような考え方を忠実に実践した結果，公共の検査機関を破綻させ，建築物の公的な審査体制を立ち行かなくさせてしまった。そして，日本の住宅の基本構造部分についての10年間の保証すら覚束ないという状況に陥らせてしまった，ということである。

Ⅳ．住宅の安全性や耐久性が確保出来ない根源的な理由

もちろん，日本において，住宅の安全性や耐久性が確保されない責任を，規制緩和や，厳格な建築確認･検査業務を怠った指定確認検査機関，あるいは，市場原理主義だけに押しつけて，議論を終えてしまうことはできない。そもそも，指定確認検査機関の確認・検査以前に，二重チェックのもう一方の当事者である建築士が設計と工事監理をしっかりと実施し，建築会社が正しく施行していさえすれば，欠陥は生まれないはずである。巽　和夫名誉教授は，さきのインタビューのなかで，構造計算書偽装問題への国の対応について,「今の状況を見ていると，私があの委員会で，国にこうあってほしいと考えていたようには必ずしもなっていないので，まだ問題含みではないかと思っています」との不満を率直に表明している。そして,「こうあってほしいと考えていた」ことの具体的な中身について，現状のシステムのここが悪いからという議論を行い，建築基準法と建築士法を，構造と設備に限定して変えることは，緊急的な当面の

措置としてやむを得ないとしても，それで問題を収束させてしまうのではなく，なぜこういう現象が起こっているか，根源的に理解しようという努力を続け，また，根本的に日本の建築社会をどう構築するのか，という将来の話をスタートさせることであると，述べている[6]。本稿における，われわれの目的もまた，日本において，現在，住宅の安全性や耐久性が確保されない，より根源的な理由に迫り，住宅に関わる企業がこれから，人びとに安心・安全な暮らしを提供し，持続可能な社会を次世代に繋いでいくという社会的責任を確実に果たしていくための方策を考えていくことである。巽　和夫名誉教授が考える，このような状況が引き起こされてしまった根源的な理由に着目していこう。

建築基準法と建築士法が作られ，戦後の建築社会システムがスタートした昭和２５年は，まだ焼け野原があって，資材の統制がやっと解除され，これから住宅や建築を建てようという時代であった。そのため，戦前の許可制度ではなく，確認制度という非常に緩やかな制度を採用したことも，建築士という専門的能力のある人に独占的な業務資格を与えて，建築基準法に合致した建物はすべて認めて建築させたことも，この時代の要請に応えるという意味では妥当性のあるものであったと，巽名誉教授は理解している。しかし，その後，日本は高度経済成長期を迎え，建築に関わる産業も大きな変貌を遂げていった。プレハブ住宅の産業や「ディベロッパー」などのいろいろな新勢力が現れ，それぞれが独自の建設活動をするようになっていった。数字的に見ても，昭和25年当時，住宅では在来工法で36万戸が建てられ，建築の床面積にして3000万㎡くらいであったものが，その後のピーク時には10倍の３億㎡くらい，住宅も５倍の180万戸という規模にまで成長した。このような大変貌が起こり，ディベロッパーという新たな業種が現れたならば，国は，――これからの日本の建築社会をどう構築するのかという大きな構想をもとに――ディベロッパーという存在をどう考え，どう位置づけるべきであるのか検討し，建築の社会的制度･法的制度をディベロッパーに対応させていくという努力をすべきであった。それにも関わらず，国は，ディベロッパーは本来企画から始まって，設計，施行，管理とトータルに仕事をする集団であるという事実を無視して，法改正を怠ってきたために，結果として，ディベロッパーに対して，宅地建物取引業法という建物の取引をする業に適用される法律しか適用されていないという状況が続くことになった。巽名誉教授は，その結果として，矛盾が高まって，今回の問題が起きてしまったことに気づかなければ，この問題の根源的な理解には至らないし，これを現代社会に合うように，もう一度構築し直すという将来の話をスタートさせることもできない，と指摘する[7]。

ディベロッパーに対して宅地建物取引業法しか適用されないとは，どのような状況なのであろうか。ここで，ディベロッパーとは，マンションやホテルの事業主のことを指すが，建築生産に携わる業界人向けの専門誌である『室内』の2006年１月号における，「耐震強度偽装事件」

[6]「行政・学会への苦言と将来への期待」『建築雑誌』（日本建築学会）第122巻1563号，2007年６月を参照。
[7]「行政・学会への苦言と将来への期待」『建築雑誌』（日本建築学会）第122巻1563号，2007年６月を参照。

の検証[8]のなかでは,「極端なことを言えば」という断りを入れながらも,「誰でもディベロッパーになれる」ということであると説明されている。小才の利く人物が，マンションやビジネスホテルを建てるのに充分な土地を見つけたならば，宅地建物取引主任者の免許を持つ人間を一人使って，あとは設計事務所や建設会社に外注すれば，建物が建ってしまうからである。そして，景気のいい時代であれば，買い手（借り手）が殺到し，後は自転車操業の繰り返しで，ディベロッパーが誕生してしまうという。これがあながち誇張ではないことは，日本建築学会の企画した座談会（「ディベロッパーでなくメーカーとしての安心できる住宅供給」『建築雑誌』2007年６月）においても[9],「ディベロッパーは研究所をもっていません。技術者もほんの少ししかいません。販売も監理も外注する。では，ディベロッパーとは一体何なのか。要するに人がいて，情報があって，土地を買って，いわゆる仕込みという原材料の調達ができれば，あとはゼネコンが建物を施行してモノができてしまう」と指摘されていることに明らかである。このような容易さから，首都圏におけるマンションディベロッパーの数は，1978年に411社，88年には183社，そこから上昇に転じ，94年には564社で，04年が343社と，大きく増減していることが,『室内』における検証のなかで紹介されている。さらに，日本建築学会の座談会では,「低金利のなか，資金を用意して，土地を買い，建てる。工事資金も全額は，でき上がるまで払わずともよいので，そういうやり方でもディベロッパーになれ」ることや,「バブル崩壊後の資産デフレの間に借金を抱えた大手が四苦八苦している間に，借金の無い，若い会社が一気に伸び」たこと，すなわち，景気が冷え込んだ後にも新規参入のディベロッパーが淘汰されたわけではないことが明らかにされている。

それでは，国が建築の社会的制度・法的制度をディベロッパーに対応させていくという努力をせず，結果的に，ディベロッパーとなるための障壁の低さを放置したことが，耐震強度を偽装するという徹底的な「詐欺行為」にいかに結びついていったというのだろうか。それは，端的に言うならば，バブル崩壊後のデフレ状況のなかで，建築に関しては素人であるディベロッパーが，建築に関わるプロすなわち技術者に無理を強いることが許されるような状況が生まれてしまったためである。日本建築学会の座談会（「ディベロッパーでなくメーカーとしての安心できる住宅供給」『建築雑誌』2007年６月）では，建築現場における環境の変化を,「建物全体をつくるときにはいろいろなことが起きる」が,「『仕事を安い賃金のなかで効率よく動かしていく』ということに視野が狭まってしまって,問題だと気づいたことにも片目をつぶってしまう」,構造計算書偽装事件で言えば，明らかに鉄骨量が少なかったことから，現場の監督なり鉄筋工はそれなりにわかっていたのではないかと推定されるのに，見て見ぬふりをするというという変化であり,「それを直していると今日は仕事にならないということで,どんどん先に進んで」しまうようになったという変化であると説明している。そして，そのような変化は,「とくにこの

[8]「告発！だから起きた『耐震強度偽装事件』」『室内』（工作社）第613号，2006年，87－92ページを参照。
[9]「ディベロッパーでなくメーカーとしての安心できる住宅供給」『建築雑誌』（日本建築学会）第122巻1563号，2007年６月を参照。

10年間のマンション建設に関して」いえば,「デフレで半年工期が遅れれば，価格が下がるので，設計・施行を縮めるということが，ディベロッパーの最大の関心事」であったこと，それに呼応した建築生産現場が「工期至上主義というか，工期が短ければ短いほどよいという風潮」に染まったことで引き起こされたと考えている。さらに，日本建築学会のもう一つの座談会（「建築生産システムの脆弱化と将来への課題」『建築雑誌』2007年６月）[10] では，実際，ゼネコンがバブル期に生産システムの改善活動の一貫として設定した「工期の実績データを分析し，品質管理や生産管理にある程度ゆとりをもって取り組める標準的な工期」に比べると，２割，３割の工期のダンピングが行われ,「まだスーパーゼネコンや中堅はなんとかがんばって対応できるような技術力も多少の発言力もある」としても,「中小零細企業になってくると言われ放し」になっている。安ければよいというダンピング受注の結末が，日本の建築生産システムにける元請けと下請けの協調関係や，設計者と発注者，設計者と施工者の信頼関係･相互協調を破壊し，構造計算書偽装事件となってしまったとの分析が示されている。

『室内』における耐震強度偽装事件の検証においても，バブル崩壊後，中小のゼネコンや設計事務所の多くが経営危機に陥り，それが事件の背景にあることを忘れてはならないとの指摘がなされている。「大きな建物をつくるためには，様々な職種業種が必要になる」から,「建設業界は，もともと下請孫請という構造で成り立っている」。つまり，それは，ビジネス上の対等なパートナー,「いいものをつくるための“仲間”として機能すべき関係」である。ところが現実には,「仕事そのものが減った」ために,「中小規模の建設会社にとって，仕事を取ることは非常に難しい」時代となり,「マンション販売業者などのディベロッパー，大手ゼネコン，経営コンサルタントの斡旋に頼るしかなくなっている」。このような現実のなか,「発注元からの締付けでコスト削減に走る会社も少なくない」という状況が生まれ,「建築の全くの素人が上に立ち，技術者が諂う建設事業，という構造が出来上がってしまった」。と同時に，下請孫請という構造が,「上に物申せない圧力構造となり，末端になればなるほど，うまみが減り，自転車操業で運営している会社が多い」という支配・服従関係に変質していったという。

日弁連のさきの提言では，日本の建築士制度に関して，①「建築士と建設業者は，人的・経済的に密接な関係にあり」ながら,「建築士には，法令上建築業者からの独立性が要求されていない」という，そして，②「無限定，永久の資格を与える一方，有資格者に対する統一的な技能・倫理研修制度も存在せず，行政としての指導・監督は極めて不十分な状態」に放置して,「資格をもった建築士が何人現存し，活動しているかさえ把握できていない」，③建築士法で「監理の方法，内容，程度，範囲等が定め」られることもなく，④「工事が設計図書のとおりに実施されていない」事態を発見できたとしても,「監理者には工事差止めなどの強い権限が与えられて」いないという，制度設計の誤りが積み重なっているという見解が明らかにされてい

[10]「建築生産システムの脆弱化と将来への課題」『建築雑誌』（日本建築学会）第122巻1563号，2007年６月を参照。

る。このような制度設計の誤りによって,「建築業者による建築士事務所併設」や「建築業者と利害関係のある建築士あるいは建築士事務所による工事監理」などの「建築士が建築業者から仕事を受注するために従属的関係になるケース」がたくさん生まれているという事実に対しても，日弁連は,「このような弱い立場では，建築士の『専門家』としての機能が期待できず，ともすれば『経済的合理性』という名の圧力に屈してしまうおそれもある」との懸念を表明している。

日弁連が，ここで危惧していることは，工事監理において，建設業者からの独立性が実現されていない設計者が「本来法が予定していたはずの第三者としての厳しい監理」を現実に行いうるか，という点である。しかし，一方で，現実はもっと複雑かつ深刻であるという認識が，日本建築学会の座談会(「ディベロッパーでなくメーカーとしての安心できる住宅供給」『建築雑誌』2007年６月）のなかで示されている。施行現場でも，２次，３次の下請けが存在してはいるけれども，現場ではそれを管理している。これとの比較において，意匠設計があり，下請け的に構造計算や設備設計を担う役割の人達がいるという設計の世界では,「何次の下請けまで行ってしまっているのかが見えないことが多」く,「下請けに出すときに曖昧に仕事を任せたことで責任関係がはっきりしなくなったり」,「言われたままに図面を描いて,現場で勝手に変更がなされるということが多々ある」という。つまり，それは責任の所在が不明確で，実際上，誰も責任を取らない，あるいは，取れないという状況に他ならない。しかも,「本来営業力のあるはずのない」設計者が独立してやっていくことには「当然生活の不安を伴い」,「これまで仕事のうえでプライドや倫理観で維持してきている部分が，希薄になる」。そして,「だんだん脱落して」，営業の必要もなく,「そこそこ食べていける」「下請けの方に入っていく」という道を歩んでいく。「下請けの元請けのような設計事務所があって，そこから仕事が流れて行く」先には,「実際に四畳半か六畳ぐらいの部屋に閉じこもってＣＡＤで図面を描いている人がたくさん」存在し,「その人たちは自分がつくった建物を見ることもないし，自分のつくるものに対する誇りも何もない」ことも予想され,「必要なプロセスを飛ばし，ショートカットして結果を出し，生産性だけを上げていくという」,「本来の正しさとは別の価値観に行ってしまう」危険性を秘めているという。

さらに,『室内』における検証のなかでは，ディベロッパーが台頭し,「『ともかく儲かればいい』という考え方のもとに技術者の社会的地位も，その技術料も，低く見積もられている」という現状のなかで,「大手の設計事務所に設計を依頼した場合は，設計事務所の立場が強く，現場監理が厳しいし，耐震性を過剰に高く設計する。が，社内の設計，あるいは小規模事務所に依頼すると，その点は非常に甘く，設計者が現場に立ち会わず，写真を撮って送るだけということもあって，ごまかしが利く」という状況がつくり出され，意匠設計者のさらに下請けとなる構造設計者が,「例えば，基礎工事の型枠を効率よく配置して，量を減らしたり」など「建物の価値を下げない」ことを前提にしているとはいえ，――建物の安全性に直接関係する――部分でＶＥ（ヴァリュー・エンジニアリング）と称する「値段を下げる工夫」を強く求められて

いるという実態も紹介されている。

Ⅳ．む す び ――経営学者からの提言――

ここまでの考察から，建築の全くの素人であるディベロッパーが上に立ち，建設業者や建築士という技術者が謳う建設事業，という構造が出来上がってしまったこと，特に，本来は対等なビジネスパートナーであるべき，多重下請け構造の末端に位置する中小の建築業者や立場の弱い建築士が，単なる請負業に成り下がって，技術者としての誇りもモラルも持ちえないことが，現代の日本において，住宅の安全性や耐久性の確保を難しくさせている，より根源的な理由であることが明らかとなった。それでは，このような状況から，一転して，住宅に関わる企業を，人びとに安心・安全な暮らしを提供し，持続可能な社会を次世代に繋いでいくという社会的責任を果たす方向に舵を取らせていく方法はあるのだろうか。

日弁連は,「欠陥住宅被害を根絶するために」は,「建築士の建築業者からの独立性を実現すべき」であるという理由で,「建築業者による建築士事務所併設の禁止」などを提言し，巽　和夫名誉教授は，近視眼的に結論を出すのではなく,「建築家の職務と技術者の職務とは違うという成立ちになっている欧米諸国でも，今日ではデザインビルドやＰＦＩなど，いろいろなシステムが生まれてきて」いるという現実,「日本では『設計施行』というシステムのもと大工棟梁が活躍」していたという歴史を尊重し，また,「７割の建築士は，建設業，官公庁，大学，不動産業，さらに銀行や保険会社など日本社会のあらゆるところに所属し」，直接設計・監理に関与していないとしても,「立場は違うけれども，良い建築を建てようという共通の目的で相呼応して努力するという」外国にはない非常に優れた制度のポテンシャルを活かした，新しい日本の建築社会をどう構築するのかという大きな構想から考えていかなければならないと説いている[11]。それでは，われわれ経営学者は，いかなる方策を提言することができるのであろうか。

提言を行うにあたって，われわれは再び，日本建築学会の『建築雑誌』の2007年６月号における,「行政・学会への苦言と将来への期待」と題する巻頭インタビューに注目しておかなければならない。そのなかで，巽　和夫京都大学名誉教授は，日本の人口が2100年には4,473万人，200年後には850万人になるという「人口問題研究所の予測」を取り上げ,「これからの人口減少社会においては，人が減るだけではなくて生産量も低下」するであろうし,「社会の大きな変動があって格差ができると犯罪も増え」るという危惧もある。もちろん,「大地震が来る」可能性もあって，備えが必要である。このような大きな変化が迫っている以上,「それなりの展望を視野に入れた政策が必要ではないか」と指摘[12]している。

さらに，日本が核家族化したのは，あるいは，核家族化できたのはなぜかを問う必要もある。

---

[11]「行政・学会への苦言と将来への期待」『建築雑誌』（日本建築学会）第122巻1563号，2007年６月を参照。
[12]「行政・学会への苦言と将来への期待」『建築雑誌』（日本建築学会）第122巻1563号，2007年６月を参照。

さまざまな要因を指摘することはできるとしても，公的な年金制度が整えられて，高齢者が経済的に子供から自立することができた，という理由が大きいと言えよう。しかし，今現在現役で働いている世代が年金をもらう時期には，今と同じ程度の年金額が保証されると考えることは難しい。また，厚生労働省が，高齢者の社会的入院――すなわち，医療の必要が少ないのに，家庭の事情や介護施設が見つからないなどの理由で入院していること――を大幅に減らす政策を本格化させている。それらの流れから予測されることは，たとえ消極的な理由からであるとしても，２世代，３世代同居を選ばざるを得ないという時代に戻るのではないかということである。

また，高度経済成長期以降の日本の持家志向は，「終身雇用制と年功序列で給料は年々ベースアップ」が当然という日本的雇用慣行と，「ある程度の自己資金があり，ローンが組めるなら，家を買って損をすることなど滅多にない」，「所有してさえいれば価値はあがる」というバブル崩壊前の常識，そして，それらによってつくり出された「定年を見越して，できれば20代でローンを組み，リタイヤと同時に完済」が「理想的なマイホーム計画」であるという考え方によって，支えられてきたこと[13]も忘れてはならない。今では，日本的な雇用慣行は崩壊し，バブル崩壊後の資産デフレが続いてしまっている。このような変化にも関わらず，若いうちに銀行が貸してくれる限度額でローンを組み家を買うという考え方が維持されてしまうならば，住宅購入者は，失業や賃金の下落などによる自己破産のリスクが大きいという意味において，安心・安全な状況に置かれているとはいえない。

それらのことを考え合わせるならば，建物の物理的な耐久性だけを上げたとしても，その建物が200年，あるいは数世代にわたって有効活用される保証はない，という結論を導き出さざるを得ない。人口が減少していくならば，必要とされる住宅の数も減少していくであろうし，そのなかでもし治安が悪化した地域ができてしまうならば，そこにある住宅に住む人はいなくなって，スラム街と化してしまうかもしれない。４世帯に１世帯は一人暮らしであり，一世体平均家族数2.76人という家族のあり方[14]が今後大きく変わっていったならば，現在の常識に合わせてつくり出された住宅の大きさが，狭すぎて，あるいは広すぎて，使われなくなったり，無駄が生じてしまうかもしれない。そして，このような理由で，中古住宅市場の活性化という国土交通省の思惑が外れ，耐久性の高さが中古となった時の住宅価格の維持につながらず，資産デフレを食い止めることができなければ，このような高耐久の住宅を，新築であれ，中古であれ購入しようという人が少なくなってしまうだろう。200年住宅の建設によって，環境への負荷

---

13) 『ライブス』（第一プログレス）第13号，2004年，46ページを参照。

14) 伊沢和馬「原点に戻って家づくりを考え直そう」『すまいの手引き　2008年版』（新建新聞社），2007年，２－３ページを参照。
　伊沢和馬氏は，新建新聞社社主であるが，建物構造そのものに手抜きや偽りを犯すことは言語道断であり，建築に携わる者としての魂を捨てたような行為と切り捨てながらも，他方で，家を建てるときに数値や機能や性能ばかりに目が向くと，生活の場所・心を豊かに暮らしを楽しむ場所という意識が薄れがちになってしまうと述べ，バランス感覚の重要性を強調している。また，この文章のなかで，家を建てる人が望む耐久性が平均55.9年であることが明らかにされている。

を減らし，人びとに安心・安全な暮らしを提供していくことができるというのは，机上の空論である可能性が大きい。

そこで，われわれの提言の一つ目は，住宅に関わる企業が，顧客満足度を高める，正攻法の努力をすべきである，ということである。顧客満足度とは本来,「お客様は神様である」とばかりに顧客の言うわがままをすべて受け入れ，顧客を幼児化させることではない。建築の素人である一般の顧客は，建築というものがどういう工程，生産の仕組みによってでき上がるのかを知らない。耐震強度偽装事件によって，構造計算というものが存在していることは理解したとしても，そもそも構造計算とは何かについて，正確に理解しているわけではない。そのため，広さや価格，外観や内装が好みに合うか，設備機器の充実度合いはどうかによって，住宅の良否を判断しがちであるし，わがままを言うことが許されれば，ローコストを，あるいは，――本当に自分にとって必要であるか否かを熟慮することなしに――カタログ的なフルスペックの設備機器や高級感を，際限なく要求してしまうだろう。しかし，それが一歩間違えれば，世界的建築家の子息が主催するという「ブランド」事務所にデザインさせ，平均専有面積５年連続日本一を誇りつつ，目に見えない内部構造のコストは「震度５弱程度の地震で倒壊の恐れ」のある強度にまで削減したマンションになってしまうことを忘れてはならない。幸いにして，顧客からのクレームに対して,「今までは『あなたの責任だ』と言われても,『私は元請け契約のなかの責任を全部ゼネコンに設計もろとも投げ渡しているから，実際に施行をしたゼネコンに対応させるのがよいのですが』という顔」をしてこれたディベロッパーが，構造計算書偽装問題が発覚して以降，消費者の厳しい目にさらされるようになったことが，日本建築学会の座談会（「ディベロッパーでなくメーカーとしての安心できる住宅供給」『建築雑誌』2007年６月）のなかで示されている。また，平成21年10月１日に施行されることになっている「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）」は，消費者保護という点で物足りない内容であるとしても，資力確保ができないディベロッパーに退場を即し，資力確保が十分ではないディベロッパーの新たな参入を規制する効果はもつと考えられる。そこで，これらを追い風として，ディベロッパーは，真の顧客満足を得る努力，すなわち，顧客を啓蒙するための情報――①地震がきても壊れない，耐久性も高い建物とするためには，目に見えない構造躯体にきちんとコストをかけなければならないこと，②工期がダンピングされている現状よりもコストアップするとしても，品質管理や生産管理にある程度ゆとりをもって取り組める適正工期が必要であること，さらには，③第三者としての厳しい監理を行う能力と権限のある者が工事中常駐，ないしは重要な工程できちんとチェックを行うことが大切であること，など――をきちんと開示し，また，実際に，――技術者をきちんと処遇して――それらを実践していくことによって，顧客に納得して選んでもらうという競争を行うべきなのである。また，その際には，このような社会背景のなかでローンを組むことのリスクについても，きちんと説明し，顧客に対して，無理のない返済計画を立てさせることは当然であろう。これができては

じめて，顧客の安全・安心と，本当の意味での満足が確保され，同時に，耐久性の向上によって，環境負荷が下がると言えるのではないだろうか。

また，日本建築学会の座談会（「ディベロッパーでなくメーカーとしての安心できる住宅供給」『建築雑誌』2007年６月）のなかで，「日本では，住宅，とくにマンションに関しては，住文化そのものが新築という切り口でのみ語られて」いる。「しかし，諸外国の大都市をみれば，住宅供給の大多数が中古売買によるもので，新築はごく少数」であるという指摘も見過ごすことはできない。そこで，われわれの提言の二つ目は，住宅に関わる企業が，神戸以降の大きな地震や構造計算書偽装のリスクをヘッジする新たなビジネスチャンスに積極的に参入すべきである，ということである。より具体的に言えば，高度成長期から現在まで建築されてきた住宅ストックを安易にスクラップしてしまうのではなく，旧い耐震基準の時代に建てられた建物が現在の基準を満たしているのか，経年変化による痛みはどうか，設計や工事のミスや手抜きはないか，など構造的に不備な部分がないか確認し，改修補強することによって，良質なストックに変えて，使い尽くしていくということである。もちろん，これは「目に見える快適さを求める」ための壁紙の張り替えや，大手の住宅メーカーが挙って進出することでブームとなりつつある，マンションの部屋（専有部分）の間仕切りや設備をすべて取り外し，新たな間取りを自由にプランニングして行われる，室内の全面改装――スケルトンリフォーム――とは，全く意味合いが違う。マンションの共有部分である「目に見えない部分を調査して，構造的な強さを診断し，必要ならば，構造対策を施し，耐震効果を得る」という，業界では「レトロフィット（耐震改修）」と呼ばれる，マンションの大規模修繕を発展させた事業である。それが一般化すれば，建築の世界を，物を大量にスクラップしつつ，新たに作る時代から，社会ストックとして残していく時代に，環境負荷が低く，循環型社会を実現する方向に変化させることができ，――賃貸であれ，購入であれ――耐震性を備えた住宅に少ないコストで居住するという安心・安全を顧客に与えることになるはずである。

1999年４月25日に発行された『クロワッサン』515号のなかで，――文化財などの修復を手がける――修復構造学を専門とする京都大学の西澤英和講師は，ＲＣ（鉄筋コンクリート）造の建物の耐用年数が60年というのは，「税制上決められた減価償却のルール」であって，「ＲＣ造の建物の物理的な寿命」ではない。「神戸の震災でも60年以上前の戦前のＲＣ造の建物は，ほとんど無傷で被害を受けずに残り」，戦後に建てられたマンションについても，「一部に無理な力がかかるようなプラン，耐力壁の少ない建物に被害が集中し」，「大体のマンションの被害は小さく，人命に重大な影響を及ぼすような事態はほとんど報告されて」いないことを明らかにしている。また，「大被害を受けた建物でも，技術的には修復補強できたにもかかわらず，神戸では公費解体政策が打ち出され」たために，「解体を選んだマンションが大部分で」，「建て替えのためダブルローンを組まざるを得なかった人も多い」ことを忘れるべきではないという。

西澤英和講師によれば，耐震診断を行う「資格をもった専門組織や公的機関の認めた第三者的な設計団体」が存在し，「すでに学校などの改修補強を通じて，耐震改修のコスト評価やノウ

ハウ」が蓄積されているから，民間の建物に，これらの経験を転用することは可能であるし，どこに弱点があり，どのような優先順位で改修していけば効果的なのかという技術的な判断に従い，壁や柱の補強，場合によっては地盤や基礎の対策を行ったとしても，工事中の多少の不便を我慢すれば，戸数の多い建物であれば，一戸当たりの負担も少なくてすむと予想している。あとは，マンションの住民が，「謙虚に」，「自分の住まいの耐震性を真剣に考え」，目に見えない部分にお金をかけられるかにかかっていると，西澤講師は考えている[15]が，日本人がこの後，さらに複数の震災を経験し，中国での大地震による学校倒壊のニュースを見ていること，そして，耐震強度偽装事件を経験していることを考えるならば，理解を得られやすい状況にあるとは言えないだろうか。

2001年，建築家の青木　茂氏は，従来の「レトロフィット（耐震改修）」をさらに進化させ，「建物の骨格を残して，そこに新しい機能や意匠を加えることで，全く新しい用途とイメージをもつ建物に生まれ変わらせ」る「リファイン建築」で，日本建築学会賞業績賞を受賞している。今まで新築に片寄っていた建築業界にとっては画期的な受賞であったという。青木氏によれば，「リファイン建築」には儲けが全くなく，「むしろ赤字で」，「だから他の仕事も」引き受けなければならないといい，ビジネスとしては未だ発展途上にある。しかし，「リファイン建築」は，①環境に配慮し骨格を残すことで廃材を80％に少量化し，建物全体の重さも20％減量しながらも，②現行の建築基準法のレベルまで耐震性能を向上させること，③建替えや新築に比べて予算が半分で済むこと，④いったん鉄骨とスラブだけのフレームの状態にするので，用途や機能の異なる建物に変更できるし，⑤新築を上回るほどにデザインを一新できる，という５つの特徴を満たしていると言い，建物を解体して新築する場合と比較して，明らかに環境への負荷が小さく，同時に，耐震性能向上とコストの低減によって，さらには，新築にも引けを取らないデザイン性によって，建物の所有者に安心と安全と満足を与えることができる。

しかも，リファイン建築をきちんと成立させていくために，青木氏は，それに欠かせないオリジナル部品の設計や施行レベルを安定させるノウハウを地元メーカーと協力して貯え，一緒に仕事をする地元の業者（サブコン）に，時代の流れのなかで淘汰されることがないだけの特別な力をつけさせ，コストを下げていくために構造や仕上げの部品や人工（にんく）を少しずつ減らす努力をする一方で，建物の構造を残しながら解体するという特殊な作業には機械ではなく人の手を使って，職人の働く場を確保することにも心掛けるなど，建築業界の構造改革に

---

[15] 『クロワッサン』（株式会社マガジンハウス）第23巻８号，1999年，70－71ページを参照。
この第23巻８号では，そのときどきの暮らし方にあわせて，家族構成の変化にあわせて，リフォームで心地よく家を変化させる方法について，他方面から検討する特集が組まれている。『クロワッサン』は専門誌ではなく，一般消費者向けの雑誌であるため，西澤講師は，建築物の危機管理本来の姿は，「目に見える内装の化粧直しよりも，建物本体の骨格や筋肉である構造を優先して直す」ことであるなど，平易な表現を心掛けながら本質に迫る努力をしている。

も取り組んでいるとも述べている[16]。全く新しいビジネスチャンスあるいはビジネスモデルにチャレンジすることは，当然にリスクを伴い，容易に黒字を産みだすことはできない反面，建築の素人が踏み込めない世界であるがゆえに技術者が優位に立て，ビジネスを軌道に載せていく過程では，既得利権が及ばない世界であることも手伝って，多重で支配・服従の関係にある下請け構造をスリム化して本来のパートナー関係に戻し，誰もが適正な利益を獲得していけるように建築生産システムを健全化させていくことができるという事実にも着目すべきであろう。それもまた，この提言がもたらす重要な意義である。

[16]「人物登場　青木　茂」『室内』（工作社）第562号，2001年を参照。
　また，以下のインタビュー記事には，新築後40年を経てリファインされた賃貸マンションのケースが詳しく紹介されている。
「リファインで古きに新しい命を吹き込む　青木茂」『コンフォルト』（建築資料研究社）第55号，2002年９月。