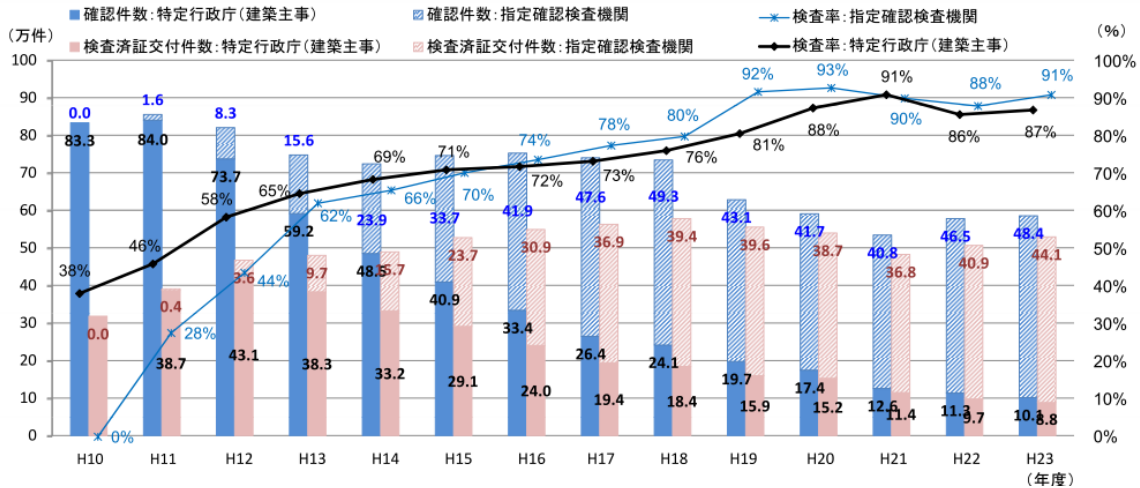


完了検査率が示唆する保育所数を増やす施策

【特定行政庁（建築主事）・指定確認検査機関における検査済証交付件数・完了検査率の推移】



出所:国土交通省「効率的かつ実効性ある確認検査制度等のあり方の検討」(<http://www.mlit.go.jp/common/000228036.pdf>)

上の表は、2008年以降の建築物の完了検査率の推移である。完了検査とは、建築物の工事が完了した際に、その建築物が事前に申請された計画通りかどうか法適合性の検査を受けることであり、その検査を無事通過すると検査済証という証明書が発行される。

認可保育所の場合、その公的な性質や補助金による運営のため、保育所の建物自体にも適法性が求められ、その証明として検査済証が発行されている建築物であることが保育所開設のための要件となっている。地域型保育事業に関しては、検査済証が発行されていることが要件となるかどうかは自治体によって異なるが、たとえ不要の場合でも、保育施設の面積によっては保育行政とは別に建築行政への手続きが生じ、その際にはやはり検査済証が必要となる。

過去にあった耐震強度偽装問題やコンプライアンス強化の流れから、完了検査を受けていない建築物は、金融機関からの融資や売買取引などで不利益を生じるようになったため、ここ数年は高い検査率を誇っているが、2008年ではわずか38%程度となっており、当然ながらそれ以前になるとより検査率は下がる。

なかなか解消されない待機児童であるが、その多くは東京都を中心とした都心部に集中している。都心部の場合、保護者の利便性等から駅から近い立地が保育所として求められることが多いが、そういった場所では広い土地はほとんど存在せず、保育所を新たに建築することは難しい。また保育所単独では用地を取得するにも、借りるにもそれに関する費用が掛かり過ぎることが多い。昨今では、大型マンション建築時に保育所を併設するよう自治体の指導もあるが、そこには法的拘束力はなくまた計画から完了までの期間が長いいため、なかなか形となっていないのが現状である。

そうした場合に、有効となるのが既にある建築物の1階または2階をテナントとして借上げ、保育所を開設する方法である。しかし、一般の事務所や店舗と保育所とでは避難経路の確保などの要件が異なり、保育所が開設で

きる建築物は多くない。そのうえ、上の表にあるように完了検査を受けていない建築物も多く存在するため、保育所として開設できる建築物は更に少なくなる。

こうした中、完了検査を受けていない建築物でも、一級建築士や専門機関の診断によって法適合性が証明されれば、保育所開設を認める自治体も出てきてはいる。この診断をもって法適合性が証明されれば、建築物の価値も上がり、所有者にとってもメリットがある。しかしながら、その診断には安くはない費用がかかる上、もしも不適合だった場合、保育所に貸すことによる賃貸収入は得られず、建築物の価値が上がることもなく、所有者にとっては費用が掛かるだけの結果になってしまうため、診断を受けることをためらう所有者も少なくはない。

現在、保育所を増やすために、既存テナントを借りる場合には内装費の補助を出している自治体がほとんどである。都心であればあるほどその補助額は高くなる傾向にあり、また、昨今の建築費の高騰を加味して、補助額を更に上乗せする自治体も出てきている。しかし少しでも保育所を開設できる建築物の母数を増やすということにも注力し、完了検査未了の建築物の法適合性診断へ補助金を出すことなどを検討しても良いのではないだろうか。

●当レポートは、信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。当レポートのご利用に際しては、ご自身の判断にてお願い申し上げます。また、当レポートは執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。なお、当レポートに記載された内容は予告なしに変更されることもあります。当レポートは著作物であり、著作権法に基づき保護されています。当レポートの全文又は一部を著作権法の定める範囲を超えて無断で複製、翻訳、翻案、出版、販売、貸与、転載することを禁じます。