

[建築の質の向上] について

平成21年7月23日

独立行政法人国民生活センター相談部 顧問

一級建築士 藤島茂夫

(大臣登録第37731号、事務所登録・都5191)

1. 説明の趣旨

国交省の「社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会」において、表記のテーマで話しをする機会を得ましたので、消費者サイドから次のように説明をします。

2. 消費者の窓口

現在迄に私が消費者に直接相談を受け、対応してきた情報の窓口は下記のところのです。

- 1) 独立行政法人、国民生活センター相談部（直接、各地の消費生活センターの経由）。 〈定例相談〉
- 2) 社団法人 日本建築家協会 首都圏建築相談室。 〈定例相談〉
- 3) 事業協同組合 東京建築家協同組合 調査相談部。 〈一般相談〉
- 4) 報道関係に依頼された取材事例。

3. 主な相談内容

- 1) 相談には、「事前相談」と「トラブル相談」があり、各窓口とも共通して、後者のトラブル相談が非常に多い状態です。これは過去20年来変わっていません。
- 2) トラブルの基本的原因は主に次のようなものです。
 - ①設計図（仕様書）通りに施工されていない。
※追加工事、変更工事が非常に多い。→多額の請求、法令違反等。
 - ②契約時の約束が実行されていない。
 - ③設計図が不十分（又は無し）。
 - ④契約書に約款や明細見積書がない。
- 3) その他、具体的内容は国民生活センターの別紙資料等を参照して下さい。

4. 消費者の求めているもの

消費者（エンドユーザー）が建物について求めているものは、次のことを強く求めています。それは、建築業界全体に対してであり、建築の専門分野の確立・責任とか、高度の技術とかではなく、A法令を守れ（法令遵守）、B約束を守れ（契約の履行）です。「そのことが安心した住まいである-C」と要求しています。即ち、A+B=Cというようなイメージで訴えてきます。

一般の消費者は相談内容が進行するに従って、設計・監理・施工とに分かれて業務がなされていること等を認識します。まして、構造計算書については耐震偽装と云う事件があって、初めて知ったという状態です。

結論から言えば、消費者は先ず専門家は「最低基準である建築基準法令等」を守れ、又、「契約で約束した事」を守れと、要求しています。

5. 今後の問題

- 1) 消費者は上記の要求を業界の各団体（専門家個人）及び行政がどのように答えてゆくかを注視しています（最低の法律を守れない体質の業界が、今後、質の高い建物を造る（創る）ことができるのか?）。
- 2) 尚、消費者は現状より「質の高い住まい」の供給対しては、当然ながら、歓迎するに決まっています。その時は、『質』の高い建物とは何かについて 抽象的ではなく、具体的に説明する必要性はあります。
- 3) 現在、建物を設計する場合、建築士法（第18条）に明記されているように、「法令又は条例に定める建築物に関する基準に適合するようにしなければならない。」となっています。

即ち、一般住宅の主な関連法（令）は 都市計画法、建築基準法、消防法、宅地造成法、品確法（任意規定）、その他、条例、と多くの法令に建物は守られていると消費者は思っています。その期待を裏切らないようにするには、これら法令を守らせるための法整備をどうするかが問題です。又、これら法令は法律である限り、曖昧な基準は混乱を招くだけです。技術的シンポが早い分野については、従来通り告示等で明確にカバーして行けば、消費者には理解されます。

消費者は説明に論理性があるか否かを判断しています。

- 4) 今回、建築基準法及び建築士法が改正・施行されましたが、これで前記4で説明したように、消費者が要求していることが解決されるかといえば、欠けている部分があります。それは、設計・関係では厳しくなったが、施工関係には手がつけられていない。例えば、施工管理者の質の向上（講習の義務等）に対しては法的にどうなったのか、一向に情報がないが。設計者の責任だけでなく、施工者の責任の強化（協力）がなければ、建物の質の向上は実現されないと考えられます。又、一方で消費者からは第三者による厳格な監理を望む声もあり、監理の重要性が指摘されています。
- 5) 目的を達成するためには、法律をつくることは重要ですが、建築業界が仕事をし易い法律ではなく、業界に従事している者が確実に守ることを同時に制度化しなければ、消費者からの信頼は得られないことは明白です。
- 6) 契約については、現在、契約書には約款、設計図（仕様書）、工事別明細見積書（明細）、現場説明書等が添付されますが、トラブル事例では、これら添付図書等が極めて不十分なために、問題が起こっていますので、消費者側としては契約内容について、制度として明確な基準を策定すべきであることも要求しています。

6. 参考資料 《建築基準法の概念》

[建築物法規概説] 1955年 第1刷
(相模書房) 笠原敏郎・市川清志 著

—上記資料の抜粋—

1) 建築基準法の使命 (p 23,24)

『現代においては、国民生活の安全を保持し、福祉を増進するために、生活に伴う諸般の施設に対して、それぞれ必要な法令が設定されているのであるから、国民が日常生活の大部分をその中で営むところの建築物の在り方に対して、公共的見地から欠くことのできない最低限度の規制を行うために、適当な法規を必要とすることは素より当然な事である。』

『建築物法規の最初に挙げられるものは、先ず一般民衆の住居に用いる建築物の在り方の向上を図ることであり、特にその中でも数量において絶対に多量であり、また質において粗末でありがちな小住宅や、集合住宅に対する規制は、その重点となるものでなければならない。』

『現代の自由主義的な経済組織の下にあっては、一般に営業用の施設はどうしても営利を第一の目標として計画されることは免れ難いところであり、或いはそうでないにしても企業者の無関心や、設計技術者の知識の欠乏のために、その中に働く従業者や、収容される公衆が、建築物そのものの欠陥から受ける各種の不幸を防止するために、或いは各種災害によって生ずる莫大な財物の国家的喪失を防護するために、その建設に対して予め適当な規制を設けてこれに備えることは、これまた国家当然の義務である。』

2) 単体規定 (建築物の単体の質に関する規定— p 32)

『一般に建築物が本質的に良いものであるためには、各々その利用目的に従って完全に機能を発揮することができるように設計されており、その構造設備が日常の利用に対して、また各種の災害に対して安全であり、居住者、従業者その他の利用者が衛生的に保護されており、またその意匠が洗練されたものであり、環境にふさはしいものでなければならない。』

3) 集団規定 (建築物の集団の在り方に関する規定— p 34)

『建築物の集団という中にも、農漁村の部落や、農村的正確のままの小市街地等においては、特に公法的な集団規制を必要な場合は少ないのであって、一般に集団規定の適用のとなるのは、既に都市的性格をもち、各種施設の複雑な構成を必要とする区域、又は将来そうなると思想される区域である。…』

建築物の集団的規制の項目

1. 用途地域性の規定。
2. 形態地域性の規定。
3. 道路関係の規定。
4. 防火地域性の規定。
5. 美観地域性の規定。

以上