

## 第 20 回基本制度部会 意見等の概要

平成 21 年 7 月 23 日

## (1) 建築分科会への諮問「安全で質の高い建築物の整備を進めるための建築行政の基本的あり方」について（有識者ヒアリング要旨）

## ●（財）国民生活センター 島野理事・藤島相談部顧問

- ・同センターは、消費者からの苦情対応と消費者センターからの相談に対するアドバイスを実施。今年 4 月から消費者基本法に基づき ADR の機能を担う。
- ・新築建売住宅についての苦情件数は年 1,100 件程度であり、新築工事の安全・品質の苦情は年 100 件程度。E V 事故のような大きなものは情報が入っていないが、隙間に指を入れて切った等の事故関係は 10 年間で 100 件程度。
- ・消費者は、建築基準法の遵守と契約の履行を業界全体に求めている。建築基準法の最低基準が守られないケースは、基本的に施工上の問題である。
- ・設計者と施工者は両輪であるが、構造計算書偽装問題を受けて、設計者は資格の見直しや講習会等が義務づけされたが、施工者については措置されていない。
- ・契約で工事明細書や設計図などが無いケースもあり、最低限の契約内容について法的な整備が必要。

## ●谷合弁護士

- ・欠陥住宅全国ネットという団体があり、全国で 1,000 人くらいの建築士、弁護士、消費者等と共に活動している。月 10 件程度の相談を受けている。
- ・消費者相談を受けて、揺れるとか傾斜があるというようなケースで調査に行くと、必ず建築基準法違反なり契約違反の箇所が見つかる。
- ・裁判では、瑕疵があるか、瑕疵をどうやって補修するかが大きな論点。瑕疵の存否については、建築基準法が一定の基準になることで定着しつつある。一方、補修は、建築基準法どおり直して欲しいという単純な主張が通らない。最高裁判決では、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、不法行為責任が成立すると解すべきであるとされている。
- ・最低基準を確保した住宅が建築されるシステムとして、施工段階のチェックの充実と信頼できる建築士へのアクセスが必要。

## ●（財）住宅リフォーム・住宅紛争処理支援センター 工藤理事

- ・センターは、住宅紛争処理の支援業務、住宅相談・消費者支援業務などを行っている。前者については、住宅品質確保法に基づき住宅紛争審査会（ADR）が弁護士会に設置され、評価住宅又は保険付住宅に係る紛争を処理しており、同審査会に対して支援を実施している。後者は年間 13,000 件の電話相談や住宅メーカー倒産に係る相談等を受けている。
- ・今年 3 月までに終結した紛争処理は 100 件あり、住宅種別では戸建注文、共同住宅、戸建分譲と 3 等分、申請の 9 割は消費者、1 割は業者から。
- ・住宅相談件数は、住宅瑕疵担保履行法に関する相談の増加により、昨年度は対前年で 5 割増加し、広報等を積極的に展開したところ。

## (2) 委員との意見交換

- ・ 工事監理を第三者的にチェックできる建築の専門家を探せる仕組みが必要。
- ・ 建築士に工事監理だけをお願いするケースも増えてきている。
- ・ 施工上の問題の原因は、意図的なもの、無知によるもの、不可抗力によるもの全てがある。
- ・ 建築士会連合会では、専攻建築士として、業務経歴を評価し、設計や施工などの分野毎に建築士の情報を開示している。
- ・ 第三者による厳格な工事監理を望む声が多いが、コスト負担増も可能という意見と行政の制度として対応して欲しいという意見がある。
- ・ 住宅瑕疵等が全般的に起きているとの説明は、年間百数十万戸のうまく行ったケースも全部踏まえたものなのか、相談案件をベースにしたものなのか明確にする必要がある。
- ・ 住宅瑕疵等は、全般的に起きているのではなく、建売・注文・マンション等の発注形態、企業規模の大小、大都市・地方都市等で偏在があるのではないか。
- ・ 住宅リフォーム・紛争処理支援センターへの相談実績から判断すると、住宅瑕疵等は全般的に発生しているのではなく、特定の事業者によって発生している。
- ・ 住宅関係の紛争は、最終的な形は損害賠償の問題となるため、公法と私法が混在していることを認識すべき。この点を踏まえたしっかりとした議論が必要。基本的に原状回復で解決するものであり、この観点からいえば、契約上の履行ということであれば民事、監督権限の行使ということであれば公法で行くことが可能。また、労働委員会等の行政委員会型の対応により、行政的な裁量判断で金銭救済等を入れるという解決方法も考えられる。
- ・ 施工者の管理強化という観点からは、構造計算書問題の際に、建築基準法と建築士法の改正により対応したが、建設業法では対応していない。また、建築士と建築施工管理技士の2つが監理技術者制度の下に入っているが、その関係はほとんど吟味されていない。建築基準法、建築士法、建設業法すべてをラップさせた上で品質確保について考えるべき。
- ・ 住宅に係る消費者相談の内容について消費者団体と建設業者等が連携することが重要。この連携のベストプラクティスを集めるべき。
- ・ 設計及び工事監理について建築士に依頼することや、しっかりと対価を支払うことについて建築主側に意識を持ってもらうことも必要。
- ・ 建築士に対する指導監督強化のため、弁護士会、会計士協会、税理士会のように、建築士の関係団体への強制加入や当然加入が必要ではないか。
- ・ 消費者の立場に立つと国がもっと関与して細かく見るべきという意見が強いが、数回前の基本制度部会では、国は余計なことはするな、基本的なことだけをやればよいという意見が多かった。論点が違うと議論も違うということを痛感。