



ハウスDr. 青山建築士の

『住まいの最新情報』

その1

今回から6回に渡って「住まいづくりの現場で起こっている最新の情報」を分かりやすくお話ししたいと思います。今、住まいづくりの現場では様々な変化が起こっています。実は6回分の記事だけでは詳しいところまで伝えられないと思うくらいですが、ポイントを絞ってお話したいと思います。

消費者保護を前に、新法律を制定

昨今の耐震偽装や食品偽装などが頻発する事態に「私たち消費者の安心安全は大丈夫なのだろうか」と、ごなとも心配のご様子でしょう。国は消費者の立場を守るために法律を整備してきました。平成6年のPL法(製造物責任法)、平成12年の消費者契約法は消費者保護の大きな契機となりました。

建築の分野でも消費者保護の観点から平成11年に住宅品質確保法(住宅の品質確保の促進等に関する法律)が成立して新築住宅の買主(建て主)の保護が図られました。この法律のポイントには以下の3つです。①住宅の性能を表示する基準と評価の制度を導入した。(住宅性能表示制度といえます)②この性能表示制度を使って建てた住宅で紛争が起こった場合に紛争処理をする体制を整えた。③これが一番の特徴ですが、瑕疵担保期間を主要な部分に限って従来の民法が1年としていたものを10年に延長した。このことによりハウスメーカーや工務店など新築の住

宅供給者は従来にも増して瑕疵保証に耐えられる品質の高い住宅を造ることを意識せざるを得なくなり、実際、この法律の施行により基礎や構造の耐久性に注意が向けられ住宅品質の向上につながったと思います。いままですさんな建築工事がなされた場合の買主(建て主)さんの損害はこの10年間の瑕疵保証期間の適用がなされたことにより減少し、一歩前進したように思います。

耐震偽装事件と建築士法の改正

平成17年に姉齒建築士による耐震偽装事件が起き、さらにいくつかの偽装事件も発覚して、建築業界は消費者からの信頼を失ってしまいました。昨年のリーマン破綻から始まった世界経済ショックも大変な事態と受け止めなくてはなりません。これと同じかそれ以上に、建築業に従事する多くの人はこの事件を驚愕の思いで受け止めたと思います。

今回の事件で失われた信頼を回復して消費者が安心できる仕組みを早くに整えなくては、ということと事件の翌年、建築基準法の改正が行われました。まず最初に盛り込まれた改正内容が建築確認、検査の厳格化、違反への罰則強化などでした。緩んだタガを締め直すというような施策でしたが制度の施行が性急過ぎた面もあったようで建築業界に混乱が生じて建築着工数の大幅

な落ち込みを招いてしまいました。この改正から2年半が経ちましたが今では当初の混乱も収束しタガも締まったようです。

次に行われたのが平成18年末の建築士法の改正です。先の耐震偽装事件では設計を行う建築士にも問題があるとの指摘もあり、①建築士の資質、能力の向上。建築士に3年ごとの講習会受講と審査を義務付け。②規模の大きい建物については資格を持った構造建築士、設備建築士が関与する。③設計契約の前に重要事項説明を義務化。④設計監理業務を行う建築士事務所の情報公開。などが盛り込まれて改正されました。

これらの法改正は建築の品質を左右する大きな部分を設計が担っているということ、設計を担当するのが建築士であり、つまり建築士がコンプライアンスを遵守し、自身の業務に関する情報公開を消費者に向けて発信するという仕組みがスタートしたということなのです。

建築業界の失地回復に向けての試みは始まったばかり。今、消費者に求められる姿に前向きに取り組む、いい建築士が市場の競争の中で生き残っていく時代になったといえることでしょうか。

青山 善嗣

今回は今年(平成21年)10月1日から施行される「住宅瑕疵担保履行法」など住宅の品質確保のための動きについてお話しします。