



ハウスDr.青山建築士の

『住まいの最新情報』

その2

※瑕疵(かし)とは、ある物に対し一般的に備わっていて当然の機能が備わっていないこと。あるべき品質や性能が欠如していること。

前回の第一回目「住まいの最新情報」では消費者保護と建築関連法規の改正の動きをお伝えしました。

平成17年に起きた姉歯建築士の耐震偽装事件が今回の法改正を後押ししたのは間違いのないことと言えますが、実は偽装などの被害にあわないようにすることだけが消費者保護ということではないのです。もちろんそれは大事なことです。その観点と併せて、これからの時代に求められる建築の品質の向上ということが密接に絡み合っている法改正に至っているのだ、ということをお伝えしたいと思います。

いよいよスタート！ 住宅瑕疵担保履行法

平成11年に施行された「住宅品質確保法」では従来、民法が1年としていた新築住宅の瑕疵担保期間を主要な部分に限って10年に延長したというのが大きなポイントでした。10年間となったことにより、住宅の品質はずいぶんと向上し一定の評価をしていいと思います。しかし、供給側の建築業者や販売業者が瑕疵担保期間の10年の間に万が一倒産するなどにより消費者が不利益を受けたときの救済まではできなかったのです。

今回施行される「住宅瑕疵担保履行法」はそのようなときに消費者を救済する経済的仕組みといえます。

新築住宅の供給者である建築業者や

販売業者は10年間の瑕疵担保責任を確実に履行できるように資力確保が義務づけられることになったのです。これで法律的にもようやくケリが着いたということになるのでしょうか。

平成21年10月1日に引き渡しの建物から適用される、ということはこの3月に10月中の完成を目指してすでに着工準備に入っている住宅計画もあるでしょうから、いよいよスタートしたといえるでしょう。



住宅瑕疵担保履行法の仕組み

新築住宅を供給する建築業者や販売業者は資力確保の証明をするため、指定された保険法人の保険制度に加入するか供託制度を利用するかを選ばなければなりません。そして、そのことを建て主に説明することが義務づけられています。大手メーカーが供託制度、一般中小メーカーや工務店は保険

制度を選択するといった感じでしょうか。万が一、新築住宅に瑕疵があった場合はその補修に保険金が支払われることになったのです。

さてこの瑕疵担保履行法、一般の建築業者は保険制度を利用するといわれています。保険制度では加入する保険法人により差異はありますが地盤調査による基礎設計を指定していたり、工事途中では第三者による現場検査を行うことになっています。つまり結果として建物の品質を引き上げる効果もこの制度は併せて持っているということになるのです。また、保険加入に際しても保険法人のリスクヘッジが働き、建物の仕様形態が著しく劣っているものや適切ではない工法に対しては保険を引き受けないなど警鐘効果も考えられるなど、この点でも建築の品質向上という実質的な消費者保護に寄与すると考えられています。

住宅性能表示制度というもう一方の品質確保の制度もまだまだ眠れる獅子です。品質の高い建築をストックしていくことが望まれているこれからの時代において、今回の「瑕疵担保履行法」は一つの節目となることは間違いのないことでしょう。

青山 善嗣

次回はこれからの時代が求める建築の品質について、さまざまな事例報告をしたいと思えます。