

社会資本整備審議会建築分科会第20回基本制度部会

平成21年7月23日(木)

【事務局】 本日はお忙しい中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます〇〇と申します。よろしくお願いいたします。

初めに、当部会専門委員の交代がございましたので、ご紹介申し上げます。

【委員紹介省略】

【事務局紹介】

本日は、マスコミ等の取材希望がありますので、よろしくお願いいたします。なお、部会の議事につきましては、分科会に準じてプレスを除き一般には非公開となっております。また、議事録は委員の名前を伏せた形でインターネット等において公開することといたしたいと存じますので、あらかじめご了承ください。

定足数の確認ですが、本日は委員総数の3分の1以上の委員にご出席いただいておりますので、社会資本整備審議会令第9条により、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、ここで資料の確認をさせていただきます。お手元の議事次第の〈配布資料〉の欄を見ながらご確認ください。議事次第と委員名簿、座席表がございまして、そのほかに資料1-1、資料1-2、資料2、クリップどめでパンフレットの資料3、それから参考資料1、参考資料2、参考資料3、以上の資料を配付させていただいております。欠落等がございましたら、事務局までお申し出ください。よろしゅうございますでしょうか。

また本日は、諮問事項「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」のうち、本部会でご検討いただくこととされております「質の高い建築物の整備方策」につきましてご議論をいただくため、参考人として、〇〇様、それから〇〇様、〇〇様、以上の皆様にご出席いただいておりますので、ご紹介をいたします。

それでは、以降、議事運営につきまして、〇〇部会長、よろしくお願いいたします。

【部会長】 〇〇でございます。本日はご多忙のところ、委員の皆様にはご出席いただきまして大変ありがとうございます。

ただいまから社会資本整備審議会建築分科会第20回基本制度部会を開催いたします。

本日は、今、〇〇さんから説明ございましたように、前回、前々回同様、ヒアリングを

続けていきたいと思ひます。先ほど紹介がございました参考人の方々でございませうけれども、これは社会資本整備審議会運営規則の第8条第3項において準用される第5条の規定に基づいて部会長の判断に基づいてご出席いただいたものでございませう。

きょうは特に消費者の観点から見た、質の高い建築物の整備方策ということで意見交換をしたいと思ひます。消費者という観点でございませう。

順番としまして、最初に、〇〇で消費者相談に取り組んでおられます〇〇と、〇〇からお話を伺ひます。〇〇理事は、当部会の委員でもおられます。

次に、〇〇として住宅相談に取り組んでおられます〇〇からお話を伺ひます。

最後に〇〇からお話を伺ひる予定でございませう。

それで、最初におおむねの時間の割り振りを申し上げますと、〇〇・〇〇両参考人からきょうは合計20分、それぞれ10分ずつ程度、それから〇〇から約20分、最後に〇〇から約10分程度、そういう形の予定でご意見をいただきまして、その後30分程度質疑応答という形で進めたいと思ひます。

それでは最初に〇〇委員、〇〇顧問から説明をお願いします。

【委員】 〇〇です。こういう機会を与えていただきましてどうもありがとうございます。というのは、せんだって消防大学校で講義しましたら、〇〇を知っている人が一人もいませんので、悄然として帰ってきたところなんですけれども、ここもあまり〇〇自身はご存じない方が多いのではないかとと思ひます。そういうことで、配付資料に沿ってお話ししたいと思ひますが、説明は多分お聞きになりたいのは、建築、住宅に関する苦情相談だと思ひますけれども、その前の段階で、〇〇はどういうものかということ若干ご説明しないとそこまで行きませうので、とりあえず説明させていただきます。

〇〇というのは〇〇でございまして、122人の小さな小さな法人であります。ただ、消費者問題を主にやっておりますので、ちょっとめくっていただきますと、2ページからご説明しますが、都道府県、市町村に〇〇というのがあります。これは全国に586カ所と書いてありますが、大きいところは東京都から、小さい市のレベルまでございませう。そういったところと連携をとりながら苦情処理に当たっている、一義的にはそんなことをやっております。そういう情報を収集して提供する、苦情相談、商品テストといったこと、また、ことしの4月1日からADRということで、中核的な機関として積極的な役割を果たしなさいというのが消費者基本法の25条に書いてありまして、それに基づいて業務を行っているわけでありませう。ちなみに、建築の先生方も基本法というのが随分議論されて

いるようではありますが、この消費者基本法は議員立法で昭和43年につくられたものであります。主な業務としては、先ほど申し上げましたものであります。

まためくっていただきまして4ページになりますが、その中で相談という、苦情相談を受け付けて処理をするわけですが、これは586カ所、1つの例外もなくこの相談業務を行っているということでもあります。

それで、〇〇自身は何をやっているかという、直接相談ということで、消費者個人からの苦情、問い合わせに対して受け付けて処理をしている。もう1つは、経由相談と申しまして、〇〇に寄せられる相談がいろいろあるんですけども、その相談員ですね、〇〇からの相談を受けて、そのアドバイスをするという、直接相談ということではないというのが、やっているところがちょっと特徴的であります。それから個人情報とか消費者トラブルメール箱なんていうものを設けまして情報収集しているということでもあります。

どのぐらいあるのだということではありますが、次の5ページになりますが、最初のころは非常に小さなデータベースでございました。5万件とかそんな程度だったんですが、2004年ですと200万件に近く情報が寄せられるようになりました。情報といいますか、苦情相談ですね。そして今は、2008年度は94万件、100万件を切ったということでもあります。ですが、これがどの程度の有意な数字なのかというのはきちっとしたあれがないんですけども、苦情とか不満を持った人の4%とか5%ぐらい、四、五%が〇〇と〇〇に持ち込まれるということで、この裏にはかなりの苦情の暗数があるということだと思います。

6ページに行きますと、この特徴でございますが、〇〇は建築のことをやっているわけではございませんで、多くは契約取引に関するものであります。特商法なんて法律がありますが、そういったものが主たるものであります。安全・品質に関する相談は若干増加してきているということです。

消費生活相談の活用であります。苦情は社会の公共財というような言葉がありますが、この苦情を受けて、今、施行されている法律は憲法を交えますと1,781本あるそうですが、そういう中で消費者法といいますか、本来的消費者法、機能的消費者法というのがありますけれども、そういうものが不十分だというようなことがありましたら、これを法律の改正に使っていただいているというようなこととか、法令に基づく照会などがあるわけでもあります。それから一番大きくは、報道機関を通じての情報提供ということをやって、

被害の未然防止に資しているというようなことであります。

8ページ、9ページは、ここのところ情報提供したものでありますが、取引関係でいいますと、やはりマルチだとか、10月にはマンションの悪質な勧誘販売が増加というようなことも提供しました。断るとピザが70枚も送られてきちゃったとか、そんなものもあるわけですが、そういうもの。

それから危害関係というのは、こんにやくゼリーとかということで非常に目立つ、22人が亡くなったということで、すき間事案として有名になった事件であります。そういうものを提供しているということです。

商品テストもやっております、10ページに掲載しているようなものであります。

それからADRですが、これは民間賃貸住宅部会なんかでも紹介されましたけれども、この4月1日から重要消費者紛争について実施している和解の仲介、これはあっせん仲介をまぜたようなものでありますが、それと仲裁を実施し始めたということで、時効の中断とか訴訟手続の中止の法的効果が付与されたということでございます。

12ページはちょっと飛ばしまして、何しろもう5分以内になってきましたので、2の建築（住宅）に関する苦情相談ですが、これは先ほどちょっと申し上げましたけれども、消費者から直接相談を〇〇にするという直接相談というのがあります。もう1つは経由相談、各地の〇〇からこういう相談が入ったけれども、どういう対応をしたらよろしいでしょうかということへの助言です。きょうは、後でお話しします〇〇先生が、我が方のずっと長く住宅相談、これは高度専門相談と称しております。せんだって〇〇先生が、建物というのは非常に強い情報の非対称だということをおっしゃっていましたが、まことにそうでありまして、一般の消費生活相談員というような人とか我々とかでは処理ができないというようなものが多いでございます。ということで〇〇先生に、技術的、専門的な知識が必要なものですから、アドバイスを受けて問題点を明らかにしているというようなことでございます。

それで、どんなものが多いかということでございますが、14ページになります。不動産に関する苦情相談件数ということでありますが、この中には9万何千件ということでかなり大きいんですが、境界線に関する事とか、原野商法なんていうものも若干入っておりますが、接客対応みたいな部分も多いものであります。こういう不動産のお話をしますと、〇〇には例えば例のエレベーターの事件なんというのはどういうふうに入っているのかということがご興味があるかもしれませんけれども、エレベーターの事故であんなに大

きい事故は〇〇には入っておりません。戸にぶつかったとか、それが開閉時に当たって骨折してしまったとか、すき間に指を入れて指を切ったとか、そういうものが10年間で100件足らずという程度であります。

それから今度は不動産から新築建売住宅にまとめてみましたけれども、新築建売住宅というのは、毎年の件数というのは1,100件という程度であります。2001年とか2004年が若干増えたように見えますけれども、特に何があったからということではなく、姉歯事件などがあるとばつと増えると思いますけれども、それは若干、1年ちょっと後だったと思いますので、その影響ではないと思います。内容的にはこういう四角に囲んだようなものがございます。

それから、新築工事の安全・品質に関する苦情件数と内容でございますが、雨漏りだとか、どこにでもあるような話だと思います。特別に〇〇、〇〇だからというものはないと思いますが、これはもう毎年100件程度であります。

新築マンションの品質・安全に関する苦情、相談件数と内容ですが、若干減少傾向にある、若干ですが苦情としては減少傾向にあるというふうに思います。建築の苦情相談の内容でございますが、これは施工に関するもの、不同沈下、すぐに不同沈下というのはわからないと思いますが、そういう格好のものが1から15まで、こんなことがあるのかなというのを出しておきました。

事業者の対応というところが19ページの④のところにありますが、訴訟の場でないと対応しないとか、建て売りはこんなものというふうに対応されないというようなことで、対応に若干問題があるのではないかというようなものもございます。

新築戸建てのものの請負ですが、これも同じように整理しておきましたので、読んでいただければと思います。

新築分譲マンションなんかだと、珍しいといいますか、施工に関するものというので、中には天井が設計より低いというのが、10番目に書きましたけれども、40センチも低かったなんていうのが実際の問題ではあったようでございます。

ということで、最後であります、24ページに品質に関する苦情相談に見られる問題点というようなものをポツで幾つか書いてございます。これはまとめと一緒にございまして、消費者トラブルの解決には非常に多額の費用を要するというか、補修が行われるということがなかなかないと。長期間の時間を要することが多くて、なかなか金銭的な被害の回復というのは困難になる、結果的には〇〇でも解決が図れないということで、訴訟の場

に行くというようなことも中にはあるわけでありまして。ということで、安心・安全は必ずしも保障されていないのではないかなというようなことがございます。

最後の方には、非対称との関係も若干こういうことが言えるのかなと思いましたが、住宅性能表示の普及などというのが、そうは率が高くはないようでございますが、こういうようなことが普及されると、非対称性を解消する1つの方策になるのではないかなというようなことであります。

ちょっと駆け足ですが、そんな印象を持ちながらご報告いたします。ありがとうございます。

【部会長】 ○○委員、ありがとうございます。大変重要な内容で、そもそも10分をお願いするのは大変失礼なのでございますけれども、全体のバランスがございまして、申しわけございません、もっとゆっくり伺いたいのでございますけれども。

それでは、○○顧問、お願いします。

【参考人】 ○○です。今、○○理事のほうから、○○への相談の内容について説明がありましたので、具体的なことは省略させてもらって、その相談内容から得た私なりに整理したのが資料1-2です。ですから、どちらかというまとめで理解していただいていいと思います。

それで、今回ここへ出席させてもらって、私は専門家だからどちらかという建築業界のほうなんですけれども、実際は直接窓口で消費者からいろいろな注文を受けたり、あるいは要求されたりということは、業界をはじめ、私個人に対しての要求だということも認識しております。そういう立場で、専門家という立場をちょっと忘れまして、消費者は実際こういうことを切実に訴えているよということの趣旨で説明させていただきます。

今、○○理事のほうからセンターでの内容を説明していただいたのですが、私が個人的には○○の相談部のほかにJ I Aの首都圏建築相談室のほうでも入っておりまして、そこで毎月1回とかの事例報告会とかに出席してやらせてもらって、また、二月に1回ぐらいずつは直接相談に行って、相談者と直接窓口で対応させてもらっています。またそのほかに、J I Aのメンバーが主になってつくった東京建築家協同組合にも調査相談部というのがありまして、そこでも、これは定例相談はやっていまして、電話相談とか申し込まれたらやるということで、そちらのほうでもやっています。あとは報道関係で、ときどき取材に同行してくれということで、大体8年ぐらいやらせてもらっていますけれども、たまに行って、直接消費者からいろいろな注文をされているという、大体この4つの窓口

で得た情報をもとにきょうは説明させていただきます。

それで、主な相談の内容といたしますと、普通、事前相談とトラブル相談と、2つに分けられます。事前相談というのは、これから建物を買うとかつくりたいけれどもどうしたらいいかというのと、トラブル相談というのは、もう契約して建物が建った後、あるいはマンションを買った後、いろいろな現象に対する相談ですね。圧倒的に多いのは、パーセントでは言えませんが、ほとんど99%近くがトラブル相談です。トラブルの内容につきましては、ここに、3の2)のところにちょっと書いておきましたけれども、専門家として見たときに一番困るなというのが、消費者がいつも訴えるのが、設計図どおり施工されていないんじゃないか、これはどうしてくれるんだというようなことが1つ。それで、設計図が不十分だったために追加工事だとか法令違反の部分が非常に見つまっているというのが1つ。それから、契約したのに契約どおりつくっていないんじゃないかというのが1つ、それで契約書の不備とかが多いですね。あと、具体的な事例としては、今、〇〇理事のほうから資料1-1のほうの23ページ以降に具体的に雨漏りだとかいろいろなことが書いてありますので、ああいうふうな具体的に細かい事例としての相談が多いです。

こういう窓口での情報から消費者は一体何を求めているんだろうということを整理してみました。そうすると、消費者というのは、要するに今回議論されているような設計者にどういうことを望んでいるのか、あるいは管理者にどういうことを望んでいるのかという細かい専門性ではなくて、業界全体に対して、今ある建築基準法をまず守れよ、守って仕事してくれよというのが1つ。それからもう1つは、契約したんだから契約どおりにつくってくれよ、契約の履行ですね。それが消費者にとっては安心な建物だよ。まあ、法令遵守というのをAとして契約の履行をBとして、AプラスBがCなんだと、これが安心して住める建物だよというのが単純な構図でもってイメージしています。結論から言えば、設計者が悪いとか施工者が悪いとかいうんじゃなくて、業界全体としてそういう仕組みなりシステムで供給してくださいよというのが消費者の実情だと思います。

2ページ目を開いてもらって、もう時間がないからあまり細かくは言えませんが、じゃあ今後どうしたらいいのかといったときに、幾つか例示してみたいんですけども、まず、やはり結論から言いますと、今、新しい建築基準法のほかに新しい建築基本法をつくらうかという動きとか出ていることは承知していますけれども、少なくとも消費者の代弁をさせてもらえば、現在ある法律を守れないのに新しい法律をつくってどうするのというような感覚ですね。だから、今あるルールをまず守った上で、守ることが先ではないです

かというのが1つの消費者側の考えだと思います。供給側として品質のいい建物を供給するということは、これは消費者にとってはいいことです。これはもう反対する余地がないんですけども、しかし、今の法律を守れない業界が品質の高い法律をつくってそれが守れるのかということが消費者側の単純な気持ちだと思います。

細かいことはやめますけれども、まあ、どちらさんかでもって書いてあったと思うんですけども、姉歯事件、平成17年に起きた姉歯事件は、あれは消費者側から見ると、これは単純に業界内部の問題だという認識です、構造計算が建物についているなんて認識は全くありませんので。だから、その構造計算に偽装があったということは、報道だとか、ああいう事件になってから初めて知っているというのが消費者の認識です。ですから、構造計算の偽装によって昨年、法律が変わって、設計者なり管理者だとか、そういう設計者側の基準というか責任とかが非常に厳しくなったんですけども、私は個人的には、建物というのは設計者だけ、あるいは管理者だけではできないので、施工者がいなければ絶対できないので、個人的には、施工者側には基準法どおりあるいは設計どおりつくる技術的な指導をする立場の施工管理士というのがあるはずなんです、制度的には。じゃあ、そちらのほうの厳しさというのはどうなっているんですかと。私は設計者ですから、講習会とかいろいろ義務づけられていますから行っていますけれども、つくる側の人たちはどうなっているんですかと、ほとんど私個人的には施工管理者の講習会が増えたとか、あるいはそういう資格の見直しだとかという議論は全く出ていませんね。だとしたら、車の両輪の片方が落ちているのと同じなので、両方並行してレベルアップしなかったら、多分、消費者、エンドユーザー側での利益はないと思います。だから、その辺が今回の法律改正ではちょっと抜けているのかなというふうに思います。

それと、もう1つ消費者側から見て、建築基準法令というのは一応手続があるんですから一応チェックされていますけれども、個々の契約については、その契約内容というのはほとんど自由ですね、契約書についても。しかし、いかに中身がずさんな契約書が多いかということも事実です。例えば、工事明細書がなかったり、設計図がなかったり、ほとんど一式での金額しか出ていなかったり、工期がずさんだったり。工期も書いていない契約書もありますよね、金額と支払い条件だけしか書いてないと。契約書を持ってきてくださいと相談のときに言うんですけども、持ってきた契約書は実は契約書じゃなくて見積もり書だったり、契約書になっていないとか、そういうのをどうやって、まあ契約は自由経済ですからそれは自由なんですけれども、もう少し最低の、消費者が安心して契約できる

ような、安心して任せる、委任できるような契約書の内容を、何とか法的な整備というか、そういうところで制度化していただきたいなど、これは消費者の弁です。

以上が主なる今後の問題だと思うんですけども、参考までに、今、法整備というか新しい法律をつくろうという動きがあるんですけども、3ページに、これは個人的に私が参考資料として抜粋しておきました。これは1955年に〇〇先生と〇〇先生が書いた建築物法規概説というのがあるんですけども、その本の中から、建築基準法の使命とかというのをその本の中で解説したものがありませんでしたので、ここへ入れておきました。もし法整備をする場合、あるいは新しい法律をつくる場合に、今の建築基準法をつくった社会的な背景というのは確かに終戦直後とは全然違います。しかし、この内容に書いてあることについては、理念としてはあまり変わらないような気がしています。技術論はまた別ですよ。そういう意味で、もし新しい法律をつくるんだとしたら、今の建築基準法の理念と新しい法律の理念を並べてみて、比較してみて、どちらがいいんだ、どこが欠けているんだということを具体的に資料をつくって、それをまず消費者にも開示すべきだと私は思います。

以上です。

【部会長】 〇〇顧問、どうもありがとうございました。

では続きまして、〇〇先生、お願いします。

【参考人】 〇〇です。貴重な時間をちょうだいして、ちょっと簡単ですが、消費者の観点というか、特に私の立場ですと被害者からの相談を受けて対応しておりますので、消費者の中でも被害者の立場から見てどうかということ、ちょっと簡単ですがご紹介させていただければと思います。

資料は2です。まず、私がどんな活動をしているのかということで、最初に、欠陥住宅全国ネットという団体がありまして、その中で全国で約1,000人ぐらいの建築士、弁護士、消費者の方と一緒に活動しているんですが、この団体は96年12月、あの阪神・淡路の地震の後につくられた団体で、その後、各地域ネットが各地につくられています。その中の関東ネットというところに私は所属して具体的な相談対応をしています。

関東ネットの活動状況なんですが、相談の方法としては二通りありまして、通常相談というのと定例相談という活動をしていまして、通常相談というのは、相談があった場合に建築士あるいは弁護士が一人で対応するという相談の方法です。それから定例相談というのは、建築士と弁護士がペアになって会場に来てもらって相談を受け付けるという活動をしています。今までの平均をとってみますと、2つあわせて大体月平均9.5件ですか、

10件近くの相談がずっと続いて来ていて、これは特に今のところ増減はないです。減少傾向にあるとか増大傾向にあるということはないです。

この相談の案内は、主としてホームページで紹介しているだけでして、そこでキャッチした方が主に相談に来る。あとは関連の建築士、弁護士からの紹介があつて相談に来るといふパターンが多いと思います。

それから相談内容の特徴、被害状況ということで、最低基準が守られていないとか地盤関係の問題が多いと書いてあるのですが、関東ネットの相談だけではないのですが、写真を幾つか準備しましたので、こんなにひどいものがあるのかということで、参考にご紹介をさせていただきたいと思います。

これはアンカーボルトのずれということで、見ていただければわかると思うんですが、土台と緊結するためのアンカーボルトがずれてしまっている。

これももう土台からアンカーボルトが外れて出てきてしまっているというところですよ。

これはアンカーボルトが土台の下で切られているという状態です。

それからこれはちょっと見にくいですが、布基礎のフーチングのところはフーチングの形になっていない、いわゆる垂れ流し基礎といっているんですが、こういう施工も実際にあるということです。

それからこれは地盤沈下をした建物について、これは床東が下から浮いてしまっているという、これだけはっきりわかる沈下が生じているということです。

これは束石が沈下によってつぶれてしまった状態です。

これは基礎の真ん中に亀裂があるんですが、ちょっと見にくいですが、あれだけ大きな亀裂が生じてきてしまっている状況です。

これも不同沈下で階段が陥没しているんですが、手前側の階段と後ろの、まあ階段じゃないんですが、あそこは同じレベルにあったのがあれだけ落ちてきてしまっているという状態です。

それからこれも不同沈下ですね。正面のところの外壁が大きく割れてしまって、クラックが入っているという状態です。

それからこれはシロアリの食害で基礎の上の土台のところはかなり激しくやられているという状態です。

これもシロアリで、実際にシロアリが発生しているところですよ。

これは羽子板ボルトの施工状態で、きちんと羽子板ボルトの施工方法がとられていない

状態です。

これは筋交いの緊結で、右側に絵がかいてあるんですが、本来、金物で柱との部分を接合しなきゃいけないのができていないという状態です。

これも筋交いのところで、緊結されていないということと、これは欠き込みもされている状態です。

これも同じく筋交いの緊結の不良の状態です。

これは接合ナットの長さ不足ということで、ボルトは頭が閉じられないという状態です。

これは筋交いの切断ということで、左側の扉のところまで斜めに来ている筋交いがもう切られてしまっていたという状態です。

これは自然崩落したベランダの腰壁ということで、手前側のベランダの腰壁が自然に崩落してしまったという状態です。

これは雨漏りで、屋根裏ですかね、天井の腐食、屋根裏の腐食が進んでいるという状態です。

これはリフォームの工事なんですが、柱を鉛筆のように削ってしまった状態です。

これは浴槽下の排水管と排水溝とのずれということで、排水管がずれちゃって、そのまま使うと床下に浸水をしてしまうという状態です。

これはラーメン構造と偽って売られた建売住宅ということなんですが、これは鉄骨3階建てでラーメン構造として売られた建て売りなんですが、鉄骨の断面が設計あるいは確認申請に比べて半分以下の断面しかないという状態です。

同じ建物で、鉄骨なんですが、鉄骨のフレームの間に木で枠組みをつくって、そこに木の筋交いも入れてあったという状態です。

これは溶接関係で、溶接をするために必要なエンドタブが欠落している状態です。

それからこれは溶接の欠陥で、これは阪神・淡路大震災で倒壊した建物ですが、柱の根本のところの溶接がまずくて、そこからやられているという状態です。

これは帯筋の欠落ということで、ちょっと見にくいですが、柱脚部の帯筋がきちんと入っていなかったというのが地震によってわかったという状態です。

これは鉄筋が露出してしまっている状態です。

これははりの配筋不良ということで、はりがどういうふうに配筋になっているのかよくわからない、ぐしゃぐしゃの配筋状態ということです。

それからこれも同じくはりの配筋の不良ということです。

という状態で、通常では信じがたいような建物も実際には消費者のほうに販売されているという状態です。

どうしてこういう欠陥の被害が起きるのかという原因についてなんですが、大きな出来事としては2つレジュメのほうに挙げさせてもらったんですが、阪神・淡路大震災がありました。この地震で倒壊した建物については、鉄骨部分の溶接の問題、あるいは木造住宅では耐力壁の不足、そういった問題があって倒壊してしまった建物が多数あったということで、こういう指摘がされていたんですが、この施工中のチェックについては特に具体的な手当てというのはその後もされていない状態だと思います。

それから2005年の耐震強度偽装事件、これもものすごい問題だったんですが、設計段階のチェックをきちんとしましょうということで、設計の部分はかなり強化されたと思うんですが、このときの施工段階でのチェックについては必ずしも十分な手当てがされていないのではないかというふうに思います。

ということで、3番でまとめとしては、施工段階におけるチェックがきちんとできていないのではないかというふうに考えています。チェックとしては、建築士の工事監理と中間検査制度というのがあると思うんですが、建築士による工事監理というのは機能していないと考えています。

後ろのほうに参考の判例として2つ挙げさせてもらっているんですが、そのうちの1つ、参考判例の1、平成15年の建築士の責任という判例、これは名義貸しの建築士の責任を認めた判決例なんですが、確認申請の書類に工事監理をしますという名前だけ書いて実際には何もしない、こういう建築士には不法行為の責任が成立しますよということを判断した判例です。基準法、建築士法、今の法制度では建築士が責任を持ってきちんとした建物を建てるということが求められているのに、その責任が果たされていないということを認めた判決だと考えています。

それから中間検査についてなんですが、従前は、各自治体、特定行政庁が必要に応じて中間検査を行うということでした。耐震偽装事件の後、一部中間検査が義務づけられましたが、その1カ所だけで、その他の部分は地方自治体に任されているということだと思います。

それで、欠陥が起きてしまった場合に、では、建築の紛争になった場合、被害者のほうはどういうふうに救済されているのかということなんですが、建築紛争の特徴としては、技術訴訟ということで、どうしても専門家の協力が必要になってきます。そのために調査

費用とかその建築士さんの費用の負担がある。それから住宅というのは消費者にとって財産的な価値が高くて生活の拠点であると。取得するときは一定の夢を実現したというところのはずが、欠陥が見つかるということで、その落差がすごく激しいのです。実際に家族関係もうまくいかなくなつて離婚をしてしまうという被害者がかなりたくさんいらっしゃいます。実際、私の担当した事件でも離婚されてしまった方もいらっしゃいます。

裁判の中でどんな争点があるのかということなんですが、瑕疵があるかないか、それから瑕疵に対してどうやって補修するのか、大きく言うとその2つの論点がありまして、瑕疵の存否については、建築基準法という法律が一定の基準になるんだということで、ほぼ判例上、定着しつつあります。問題は、瑕疵がある場合にどうやって直すかということで、消費者側、被害者側は基準法どおり直してくださいという主張をするんですが、業者側からは、基準法に違反していても、安全率を見込んで、あるいは実際上安全だから補修する必要がないんだ、こういう主張が出てきて、なかなか裁判の現場で、基準法どおり直してくださいという単純な主張が通らないというのが現状になっています。

事務局の対応ということで書かせていただいたのですが、基準法違反か否か、訴訟の手続の中で裁判所から調査囑託をすとか弁護士会照会をするという仕組みがあるんですが、なかなか回答していただけない、時間がかかるということがあって、事務局からもそういうバックアップというか、基準法を遵守しなさいという意見がいただければありがたいなと思っています。

それから、消費者が建築物に求める質、性能ということなんですが、先ほど藤島さんからも説明がありましたが、被害者からの相談をずっと受けている身としては、最低基準、これだけは必ず遵守してくれと。そういう住宅を取得してしまった方は被害のダメージが大き過ぎるんですね。なので、まずそれが大前提だと思います。その上でどんなプラスアルファの性能、品質を消費者が求めているのかということについては、もちろん私は意見を言える立場にはありませんが、相談している中では、いろいろな、その人それぞれの考えとか求めるものがあるのかなというふうに思います。

それから消費者が専門家や行政に期待する役割ということなんですが、まず、最低基準を確保した住宅が建築されるシステムの必要性ということで、施工段階のチェックの充実、それから信頼できる建築士へのアクセスということで、なかなか一般の消費者の方は、建築士にもいろいろな方がいて、得意分野がいろいろあるということもわからなくて、建築士だということだけで信頼している頼んでしまうということもあるんですが、そうい

う状況ではなくて、消費者がみずからいろいろな建築士さんに会って、この人なら信頼できるということで選択できるような、そういう仕組みが必要なのかなと思います。

それから、被害発生の場合に迅速に被害回復がなされるシステムの必要性ということで、これも先ほど申し上げたことですが、基準法違反、契約違反の場合に、基準法どおりあるいは契約どおりに直してくださいという単純な主張が確実に実現するような仕組みが必要なのかなと思っています。

それからあとは違反業者に対する厳格な行政処分と書きましたが、これはなかなかまだまだ業者への処分は生ぬるいのではないかなと思っておりまして、これは参考判例の2ということで、平成19年の最高裁の判決を後ろで紹介させていただいているのですが、これは設計者、施工者、工事監理者に、建物は基本的な安全性を確保するようにしなければいけないだとする義務を課しているんですね。直接の発注者に対する関係だけではなくて、建物というのは、それを利用する人、近隣を通る人、そういう人たちのためにも安全につくらなきゃいけないということで、不法行為責任を認める根拠として安全性に配慮する義務という強い責任を認めていますので、その辺も踏まえた対策が必要なのかなと思っています。

それから、建築物に関する情報の非対称性を解消するために必要な取り組みということで、1つは地盤情報の公開。地盤に問題があった場合にはすごく悲惨な被害になります。なかなか正確な地盤情報を得ないままに買ったり、あるいは建築してもらったりすることが多いので、業者からの説明だけではなくて、何らかの方法で地盤情報をだれでもアクセスできるような仕組みをつくっていくということが必要なのかなと思っています。

それから各業者の違反歴の公開、こういうこともやっていったらどうかなと思います。

それからちょっとここで書き落としたのですが、型式適合認定という仕組みがあって、その認定を受ければそのとおりで建築ができるという仕組みがあるんですが、いろいろな業者、大手などがそれを利用しているんですけども、その認定を受けた際の図書の内容が公開されていないんです。どこにお願いしても、事務局、建築センターにお願いしてもこれはもう出てこない。そうすると、消費者にしてみれば、どんな建物なのかというのがわからないわけですね。ですので、きちんと建てられているのかもチェックできないということで、この認定図書についてはぜひ公開できるような仕組みが必要なかなと思います。

それから最後に消費者に求められる役割ということなんですが、被害相談を受けている

立場からすると、現状のシステムではどうしても、自分で欠陥を防止するというのはちょっと不可能なんですね。なので、欠陥住宅に当たってしまうと人生が終わってしまうというようなこととなりますので、最低基準を遵守する仕組みというのをより徹底してほしいということです。

もう1つは、高額住宅ローンを負担して住宅を手に入れる、所有する、自分のものにするということが一般的な目標になっているんですが、現状のシステムの中では、個人の住宅を取得するというのはリスクが大きいので、例えば今、現状でも賃貸といっても賃料が住宅ローンと同じぐらいになるということもあるので、より安心して住める住まいを確保するという意味で、例えば公的な住宅ですとか、そういう仕組みも必要なのかなと思っています。

消費者に求められる役割というか、取得するときはほんとうに十分に研究して慎重に選択してもらえないということになるのかなというふうに考えています。

ちょっと駆け足で申しわけありませんが、大体以上のおりご説明させていただきます。

【部会長】 ○○さん、大変系統立ったご説明、ありがとうございます。重い課題を突きつけられている、そういう印象でございます。ありがとうございます。

それでは最後になりますけれども、○○にご説明をお願いします。

【参考人】 ○○と申します。きょうは説明の機会を与えていただきましてありがとうございます。

それでは、お手元の資料3に基づきまして説明させていただきます。パンフレットを2つ用意いたしました。2つ目の財団法人の案内のこういうパンフレットがありますので、まず最初にこちらで私どもの業務の概要をかいつまんで申し上げたいと思います。これを開いていただきますと、右のページに業務概要がございます。主に2つの仕事をしておりまして、1つが住宅紛争処理の支援業務を行っております。これは指定住宅紛争処理機関、弁護士会に設置されておまして、日弁連さんのご協力によりまして、すべての弁護士会にこのシステム、審査会が設置されております。それに対する支援の業務を行うということで、2000年からこの業務を開始してございます。

もう1つが2番の住宅相談と消費者支援ということで、日々、住宅の相談を受けて対応してございます。これらについて少し詳しく書いたのが次のページになります。

お開きいただきますと、まず大きな1番、住宅紛争処理の支援ということで、紛争処理の仕組みの絵がございます。評価住宅あるいは保険付住宅を買われた、あるいは供給され

た方との間でトラブルがありました場合は、絵の真ん中にございます住宅紛争審査会に申し出ることができます。すべての弁護士会に設置されていて、この[住宅紛争審査会](#)には紛争処理委員が最低10人以上おられます。全国では弁護士の委員の方が約800名、建築士の委員の方が約400名、計1,200名以上の委員の方が専門性の高い紛争処理に対応するというので待機してございます。そうした紛争処理が円滑にいきますように、右の支援センターではこれをバックアップするという仕組みになってございます。

支援業務の内容は、下に書いてございます。毎年、紛争処理委員や職員に対する研修等を行っておりますし、また、さまざまな情報提供を行うということで、住宅紛争処理技術関連資料集あるいは瑕疵関連事例集等を作成して配付してございます。

右のほうには住宅紛争審査会の業務概要が書いてございます。弁護士会の全面的なご支援をいただきまして、すべての弁護士会で紛争処理の体制が整備されてございます。真ん中の表にございますが、これまで、紛争処理申請の受付が157件ございました。これから保険の紛争処理がいよいよ開始されますので、ますますこの件数が増えてくるというふうに思います。

以上が紛争処理支援業務の概要でございます。

次のページをめくっていただきますと、相談と消費者支援業務の内容になってございます。相談は、電話で受けておりまして、電話相談の件数、約1万3,000件を、昨年度受け付けました。電話相談以外にもどうしても面談で相談したいという方もおられます。その場合は専門家相談ということで、法律と建築とシックハウスの分野別に、それぞれの専門の委員の方に協力していただきまして実施してございます。

さらに、消費者支援業務がございます。昨今、大型の住宅メーカーの倒産等がございました。富士ハウスとかあるいはアーバンエステートということで、数千人の被害を受けた方がおられまして、そうした場合に臨時的に相談窓口を開設して対応いたしております。土曜、日曜、祝日も開いて対応するというのも実施いたしました。また、弁護士の先生に待機していただきまして、即座に対応できるようにということで、専門的なアドバイスができるようにいたしました。

また、弁護士会によって被害者救済活動を行う会もございまして、富士ハウスの場合ですと、静岡県弁護士会、愛知県弁護士会、東京三会等の弁護士会が無料相談を実施したり、あるいは説明会等を開いて対応いたしました。そうしたことが円滑にいくように支援センターではその支援を行うということも実施いたしてございます。

このような支援業務と相談業務の内容をもう少し詳しく書いたのが、青いパンフレットの「住宅相談と紛争処理の状況」というものになります。これをかいつまんでご説明申し上げたいと思います。

6ページをお開きいただきたいと思います。6ページには紛争処理の状況を表に整理いたしました。表の2に紛争処理の受け付けの件数、それから成立、打ち切り等の状況を整理してございます。どういうふうな紛争処理がこの審査会に持ち込まれているのかというのを整理したのが次の表になりまして、図22は、住宅の種別でいきますと戸建注文、共同分譲、戸建分譲と、ほぼ三分ぐらいになってございます。それから下の図23、これは100件の終結事件を整理したのですが、最終的には成立したものが57%、打ち切り34%、取り下げ9%というふうな状態になってございます。

次の7ページを開けていただきたいと思います。7ページの図25には申請人の属性がございまして、申請する方は主に消費者の方でございます。9割は消費者から申請されてございまして、1割は業者のほうから出ております。図26は、弁護士の代理人が関与しているかどうかということで、双方とも関与せずが5割あります。全体的には、8割は消費者の方が弁護士をつけなくても本人だけでこの審査会に来れば安価に専門的な紛争処理が受けられるというふうな実態になってございます。

それから右の8ページに移りますが、紛争処理はどの程度の期間で行われているのか。図30が紛争処理に要した日数を整理したものでして、平均すると232日、約7カ月で終了しております。8割は1年以内に終わっておりますので、安価、迅速、簡易、公平な紛争処理という目標をほぼ実現しているのではないかなど。審理回数は、図31にありますように約5.5回になってございます。紛争処理の審理を行う場合は、弁護士2名、建築士1名、合計3名のケースがほとんどになっております。そして原則として必ず現地調査をする。現場を見て、消費者の意見を聞いて、実態に合った解決を図っているということになっております。

それから何が争点になっているかを整理したのが、下の32と33の図でございまして、図32は、戸建住宅の争点、ひび割れ、沈下、仕上げ不良等、さまざまなものがございまして。図33は、マンションの争点はほとんど騒音の問題になってございます。上階からの生活音、あるいは外部からの騒音等、さまざまな形態がありますが、マンションは騒音に特化しているというふうに言ってもよろしいかと思えます。

以上が紛争処理の実態でございまして、相談のほうの状況について次に申し上げます。

1 ページと 2 ページをお開きいただきたいと思います。1 ページの左上の図が相談件数の推移でございまして、昨年度は対前年度 5 割増えました。その主な要因は右のページにございます。1 つが住宅瑕疵担保履行法に関連する相談が 2, 5 0 0 件近く 1 年間で寄せられてまして、とにかく新しい瑕疵担保履行法を周知させるということで、ダイレクトメールを発送したり、広報を展開いたしました。それでさまざまな相談が寄せられて、私どもは対応してございます。

もう 1 つが (2) の住宅会社の倒産等に関連する相談というのが、昨年の大きな出来事でございます。例年ですと 3 0 0 件ぐらいの相談件数が、一挙に 1, 0 0 0 件を超える相談が寄せられました。非常に深刻な相談がございまして、富士ハウスですと 2, 2 0 0 戸ぐらいの未着工の被害者、アーバンエステートは 5 0 0 戸以上の被害者が出ておりまして、それぞれの弁護士会のご協力を得ながら、即座に窓口を開設したり、被害者の弁護団をつくっていただくための支援をする等を昨年展開いたしました。

それから 3 ページが、不具合の相談の特徴でございますが、これは〇〇さんのデータとほぼ同じような傾向になっておりまして、不具合事象、図 7 にありますように、雨漏り、漏水、ひび割れ、はがれということは、どの相談機関でも同じような傾向になっておりますので、住宅の不具合というのは共通したものがあるのかなというふうに思っております。

最後になりますが、この裏表紙をごらんいただきたいと思います。相談から紛争処理の流れの概念図でございまして、まず、支援センターで相談を受けるためにフリーダイヤル等を設置してございます。そして相談部には毎日 1 0 名程度の相談員が対応しております、電話での相談を受けております。相談員は全体では 1 7 名おりまして、ほとんど一級建築士の資格を持ったベテラン相談員を配置してございます。この相談のうち、一番左下のほうに、紛争処理をどうしても申請したいという方のためには、各弁護士会と連絡をとりまして、弁護士会の前さばきの相談が終わった後、弁護士会に回付いたします。そうしたつなぎの役割をして、円滑に紛争処理が行われるようなことをしてございます。また、専門家相談、真ん中にありますが、どうしても面談をしてお話を聞きたいという方のために設けてございまして、法律相談が最も利用されてございます。現在、7 名の弁護士の先生に順番に担当していただいております、平日の午後、夜間、土曜日ということで、各月 1 回ずつ企画しておりますが、毎回ほぼ相談が入っております、毎月 3 件程度は必ず埋まっております。特に土曜相談が大変人気がありまして、仕事の制約を抜けて来られるというふうな形でやっております。すべての相談が私どもで対応できるわけではなく、そ

の他の相談機関を紹介するというケースもありまして、そのときは右のほうの適切な相談機関を紹介するということになってございます。

こうした形で、相談から紛争処理ということで、特に住宅については非常に専門性が高いということから、相談員にはベテラン一級建築士をたくさん配置いたしまして、紛争処理には日弁連さんのご協力を得て、弁護士委員と建築士委員でチームを組んで紛争処理をいただいています。評価住宅からスタートいたしまして、いよいよこれから保険付き住宅についてもこれを全面的に展開していくということで準備を進めております。

以上、駆け足になりましたが、ご説明を終わらせていただきます。

【部会長】 ○○、大変明快なご説明をありがとうございました。

それでは、これから4人の参考人のご説明に関しまして意見交換をしたいと思います。ご意見、ご質問ございましたら、この名札を立てていただきたいと思います。きょう、ちょっと配置の関係で見づらいので、私の見落としがあったらおわびしたいと思います。どうぞご自由に。

では、○○委員、お願いします。

【委員】 ○○さんにちょっと確認をしたいんですけども、○○さんからの資料の中の4ページの、消費者に求められる役割というところで、私が一番可能性のある方法かなと思っていることもあるんですけども、請負契約で設計どおり確認しているかという、言ってみれば、ある種の専門家によるコンサルタントですよね。この「アクセスが難しい」というのは、消費者からの意見で、そういう制度がないからという意味合いでこういう表現になっているのでしょうか。

【参考人】 ええ、そうです。欠陥について意識があって、そうならないように建築士に頼んで設計・工事監理をお願いしたのに、結果としてはやはり欠陥になってしまったという相談もありまして、そういう意味では、大丈夫な建築士にめぐり会う機会がすごく少ないのかなという印象を持っているという意味なんです。

【委員】 信頼のある建築士を探せないのか、建築士をある程度管理というのか、日常的な建築士の活動に対して、第三者的にサードパーティーとしての建築の専門家が探せないのかという点でございしますが、私は後者ではないかと思ってお話を受けたんですけども、それでよろしゅうございますか。

【参考人】 はい、基本的にはそういう意味です。きちんとチェックできる、第三者性のある、工事監理ができる建築士さんがすごく少ないという趣旨です。

【委員】 ありがとうございます。これは事務局のほうから見てもそういう市場がまだないという理解なんではないでしょうか。何か、自分が一生に何度かという非常に高価な消費ものを買うときに、やはりだれかに、先ほど来お話しになっている非常に専門性の高いもので、なかなか一般の人たちが建築物の性能というのを評価しづらいときに専門家の方に相談をするというシステムですよね。市場性がないんでしょうかね。何か事務局としてそういう市場性という点でいかがでございましょうか。

【局長】 従来、通例の個人の住宅について、建築士とか建築家にきちんと設計を頼むというのはそんなにメジャーじゃないですよ。通例、工務店とかハウスメーカーにまとめて頼むと。いわんや、今おっしゃったような、特に工事監理に特化して特定の建築士にお願いするということがそんなにメジャーじゃないんじゃないかという感じがします。最近では、ちゃんと街の建築士に頼んで、設計もきっちりやってもらって、それで工務店とは別よというのが随分増えてきたということは聞きますけれども、過去はそうじゃなかったような気がします。ただ、そういう建築士がいらないと言われると身もふたもないので、多分、そういったことに対してマーケットがないというか、そういうことが少なくともメジャーであるとは確かに思わないですね。

【部会長】 ちょっと今のことに関連して、〇〇さんに確認というか教えてほしいんですけども、1年間に百何十万户か建つわけでございますね、住宅で申しますと。それで、うまくいったケースも全部踏まえてこういうご発言になっているのか、あるいはご経験されたトラブルをベースにしたメモなのか、その辺はどちらでございましょうか。

【参考人】 もちろん、すべての住宅の情報はないですからわかりませんが、少なくとも相談を受けて、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、必ず何らかの基準法違反なり契約違反の箇所は必ず見つかるのです、ほぼ100%。ということは、調べれば何らかの問題が見つかる可能性が高いというふうに考えられますので、そうすると、相談を受けた場合は、建て売りとかマンションとかは危ないというアドバイスをせざるを得ないので。ということで、実際の実地のデータはありませんが、私の日ごろの経験からすると、怖いということです。

【部会長】 はい、ありがとうございます。

それでは、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の順番でお願いします。多分、きょうは非常にたくさん質問が出るかと思いますが、この会場は、どう延ばしても6時10分にはやめると言われていますので、その辺先生方お含み置きいただきたい。

では、それから〇〇委員、たくさんあるんでしょうね、きっと。

では、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、その順番をお願いします。まず〇〇委員、お願いします。

【委員】 簡単に申し上げますけれども、4人の先生方、問題を非常にわかりやすく説明いただいてありがとうございました。私は、身もふたもない建築士の側という立場で申し上げたいことが2点あります。1つは質問なんですけれども、3ページのところで、「最低基準すら守っていない住宅が少なからずある。」と書かれていますが、その具体的な実態はどうなのかということです。量の問題というよりも、我々が日弁連の方々とも以前に議論したことがあるんですけれども、どういう状況でそういうことになっているのかということです。先ほど〇〇先生がおっしゃったような、デザイン側とビルト側という問題が常にあるんですけれども、こういうのは施工のところでそうなっているのか、設計の段階でもう既に最低基準が守られていないということなのか。そういうことまで実態がおわかりなのかどうかということです。それを弁護士の方々に具体的に知らせていただきたいとお話ししたら、やはり、個人情報にかかわるんですかね、そういうことは具体的に話ができないということでした。その辺の情報の入手の問題と含めて、それはどうなのかということをお聞きしたい。

【参考人】 最低基準が守られないケースが設計の問題なのか施工の問題なのかということだと思うんですが、基本的には施工の問題だと考えています。

【委員】 ということですね。わかりました。

【参考人】 情報開示の問題については、多分、個人情報だということなんだと思いますが、どんな欠陥のケースがあるのかというのは、全国ネットで裁判例を集めて判例集を出版しているんです。今までで第4集まで出ていますので、そういうどんな判断がなされてどんな欠陥があるのかというのは、そういう判例集を見ていただくと、具体的にこういうケースがあるというのがわかると思うのですが、それ以外には、統計なりデータとしてこうだという資料というのは今のところないかなと思います。

【委員】 日弁連で人権問題をやられている会があって、その会と、J I Aとか我々関係団体でいろいろ議論したんですが、そういうことはいっぱいあると言われて大分こちらが責められたんですけれども、じゃあ具体的にどこの地域でどういう問題が起こっているのか、それはデザイン側なのかビルト側なのかとか、あるいは施主がとにかく安くやれと言うのでそうなっちゃったのかとか、そういう情報が全体の中に占めている量の問題も含

めて、実態がよくわからないというのが我々としてはちょっと歯がゆいところがあってお聞きしたんですけれども。

【参考人】 もちろん、正確なデータはないんですが、地域ネットはほぼ日本全国にあって、どこの相談の窓口でも基本的には同じような相談が来ていますので、そういう基準法違反状態の建物が全国にあるんだというのが僕らの共通認識になっています。それがどの程度あるのかとなると、ちょっと情報はないんですけれども。

【委員】 時間ありませんから1つだけ〇〇先生のほうに情報をこちらから開示したいんですけども、実は、信頼できる建築士がどこにいるのかわからないというのは常に消費者のほうから出るんです。実は我々が姉歯事件以前の5年前から、お医者さんが専門医制度を立ち上げて、お医者さんの情報開示をされていますね、あれと同じようなことを建築士会のほうでは専攻建築士制度ということで、その人が先ず、どういう業務領域を専門にしているのか、例えば、設計を専門にしているとか施工を専門にしているとかを明示し、更にどのくらいの業務経歴を持って、どのくらい信頼できるかということの評価し、表示をした、こういう登録証を建築士会が会員に発行し、各自携帯しているんです。残念ながら、こういうものがありますよという我々の側の周知の仕方がまだ十分でないので、一般の方にはほとんど知られていません。今後は更に本腰を入れて、周知活動を進めていきたいと考えていますが、こういうものがあるということを弁護士の方々にも、消費者の方にもぜひ伝えていただきたいと思います。

以上でございます。

【参考人】 わかりました。

【部会長】 それでは、次に〇〇委員、お願いします。

【委員】 2点あります。1点は、〇〇先生のほうにちょっとお聞きしたいんですが、資料1-2の2ページの(4)ですが、第三者による厳格な監理を望む声もありと。そういう声もあるということなんですが、そういう望む声の方々は、それによってコストが上がっても仕方がないと考えている人が多いんでしょうか。それとも、コストは今のままで、税金も含めてなんですが、その辺いかがですか、その印象を教えてください。

【参考人】 結論から言いますと、それはコストがかかるから基本的には嫌なんでしょうけども、一生に一度の建物を建てるので、しかも3,000万とか4,000万とかかなり高いところもあるんですけれども、高い買い物をするんだから、その金額に見合うだけのことをやってくれば、安心した、信頼できる建物に住みたいと。だから、多少お金がかか

ってもいいから、第三者、要するにチェックだけする人にやってもらいたいと。それを制度として取り組めないかと。要するに国がやってくれないかと、極端な話、そう言う人もいますよね。

以上です。

【委員】 わかりました。ありがとうございます。

あと1点、〇〇先生にお聞きしたいんですが、資料の3ページですが、建築紛争の概要の中の一番下の事務局の対応なんですが、建築基準法違反か否かについて事務局にストレートに聞くというのはちょっとあり得ないと思うんですけども。要するに、違反かどうかは司法判断なので、事務局がそういうのを判断できるはずがないんですが。ここで言っている意味は、ちょっと意味がわからないんですけども、どういう意味ですかね。

【参考人】 まさに事実状態について争いがあるケースについて、例えば照会したのは、あれは耐火被覆の関係で、エッジ部分については薄くてもいいんだというような業者からの反論があったものですから、全体について同じような厚さが確保されなければいけないというのが法律の解釈としては正しいのではないかというふうな趣旨の照会をしたんです。

【委員】 ちょっといいでしょうか。そうだとすると、それはまさしく司法判断ですよ、解釈だから。事務局が解釈を決めるわけじゃないので。だから、事実関係を聞くというのはわかるんですけども、違反かどうかとか、解釈がどうかというのは、これはまさしく裁判所が決める話だと思うんですけども。

【参考人】 ただ、建築基準法を所管しているのが事務局ですから、その見解を聞くというのは、通常あり得ることだと思いますが。

【委員】 それで、一応念のため、どういうふうに考えているかを聞いているという意味だと。で、現実に回答はあるんですか。

【参考人】 これがなかなか回答が来ないので。

【委員】 遅いと書いてあるのは遅い早いなので。

【参考人】 かなりの件数が殺到しているらしいんですが、ちょっと詳しいことは……。

【事務局】 私が見たケースは、大変失礼なんですけれども、質問の意味が、やはり個別具体のものになればなるほどはっきりわからないというケースが割と多かったように記憶しておりますけれども。できるだけお答えするようにはしているんですけども、もう1つは行政庁が絡みますので、そちらの判断がまずあるべきではないかということも、現

場に近いという意味ですね、お答えしたケースもございます。

【委員】 結構です。

【部会長】 それでは、〇〇先生、お願いします。

【委員】 年間100万戸の住宅が建てられるとして、欠陥とか紛争とかが一様に起きているとはちょっと思えないんです。欠陥が多くて紛争が起りやすいのと、全然起らないのが多分あるんだろうと。例えば住宅メーカーだとか、工務店だとか、あるいは個別注文の住宅、建売住宅、住宅はいろいろな分類ができますが、それから戸建住宅とマンション、それごとに、それから企業の規模が大きいとか小さいとか、大都市とか地方だとか、そういう、どういうところに欠陥が起りやすいかということ把握しないと、どういう対策を打ったらいいのか、どこをねらったらいいのかということがはっきりしません。そういう観点に立ちますと、きょうご説明していただいた方から、ご相談を受けておられる立場でどういう感触を持っておられるかということ伺いたい。

それからまた、事務局ではその辺欠陥をめぐる紛争について何らかの統計をとっておられるのかどうか、その辺も伺いたいと思います。

【部会長】 4人の参考人に順に伺いますか。

【委員】 そうですね、例えば〇〇さんとか〇〇さんとか、もしご存じでしたら。

【部会長】 では、お二人、代表して〇〇さんと〇〇さん、順番にお答えをお願いします。

【参考人】 それでは、質問に的確に答えられるかどうかちょっとわかりませんが、今、直接相談窓口で受けている内容と状況によりまして、まず、建物の供給スタイル、建て売り、注文住宅、それはもう無関係ですね。どれが多いとか少ないとかじゃなくて。それからもう1つ、街の工務店とかゼネコン、スーパーゼネコン、それは全く関係ありません。だから、大きな会社だから欠陥がない、要するに消費者が、欠陥と言っているかどうかはこれは別にして、瑕疵のないものがつくれているかということ、必ずしもそうでなくて、これはもう平均していますね。僕は専門的に見てなぜそうかといったら、実際、現場で働いている職人さんは、大体レベルもみんな同じですね。ただ、その実際働いている職人さんの上で監督している人、要するに監督の目のつけどころが、昔はちゃんと技術指導していたんですよ。今は、現場へ行って現場監督さんをいろいろ見ていると、あの人たち、お金勘定しかしていませんよ。生コンのところで水を入れられていても知りませんよね。だからその辺のことが一般の住宅ですよ、超高層とかやっているところは知りません。そ

それはそれなりのレベルの人たちがプロジェクトチームをつくってやっていますから、そう問題はないと思いますけれども、一般の住宅とか、あるいはマンションの施工レベルというのは、街でもどこでも地方でも全く同じであって、事実私は、札幌から東京、関東近辺から福岡とか全部調査に頼まれて行っていますけれども、大体レベルは同じです。やっていることも現象もみんな同じです。

だから、特にマンション関係について言うと、これは個人的な見解ですがけれども、マンションと建売住宅について言えば、働いている職人さんはエンドユーザーの顔が見えないということです。注文住宅の場合は、そこへ住む人と顔が合ったりして、会話ができて、直接コミュニケーションができていますけれども、子供が何人いるとか、働いていればわかりますよ。でも、集合住宅とか建売住宅に関しては、エンドユーザーの顔が全くわからない。だから、直接働いている人が何を期待して物をつくっているかということが、すごく希望がないんじゃないかと思うんです、職人なりのプライドとかを發揮する。そういうところにちょっと問題があるんじゃないかと。これは個人的な見解、感想なんですけれども。

ですから、今言われているように、地域それから大中小、もう全く関係なく同じような現象で同じような欠陥が発生していますね。

こんなことでよろしいでしょうか。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、〇〇さん、お願いします。

【参考人】 基本的に、今、〇〇先生の言われたとおりで、欠陥が生じやすい種類の形態というのを特定するのはすごく難しく、基本的には売買も請負も大手も工務店系も、基本的に相談は来ていまして、欠陥もあるという状況なので、ちょっとそういう類型化は今のところ難しいのかなというふうに思っています。

【委員】 ありがとうございます。何か欠陥に関する統計はあるのでしょうか。

【事務局】 事務局ですが、2つ申し上げます。きょうお配りした資料、白いものでレジュメがございますでしょうか、「住宅瑕疵・不具合に関する消費者からの相談状況」という、その2ページ目をお開きください。そこだけ申し上げますが、実はこれは先日7月に初めて記者発表したものですが、先ほどの紛争処理支援センターで相談を受け付けておりますが、これを企業ごとに実は累計を持っております。それを実際に支援センターに相談を受けた件数と、供給1,000戸当たりどれだけの件数の相談を受けるのか。これが一概

に瑕疵の発生率とは言えませんが、例えば相談件数1,115件、これは四半期だけですけれども、1,000戸当たり全部の業者を平均しますと4.29、相談件数ですけれども、下のほうの表にいわゆる大手メーカーについてまとめたところ、例えば1.0未満から4.0以上と、非常に幅がある。こういった資料を今、収集を始めておりまして、実は各企業ごとに数字はございます。その数字を直ちに出すわけにはいきませんので、今後それを分析していきたいというのと、もう1点、先ほど、瑕疵担保保険、住宅履行確保法に基づく保険、既に実は任意の制度、それから強制保険としましても、先週段階で、既に戸建住宅の65%、着工費65%を超えた申し込みになっております。過去の保険実績からいきますと、100戸当たり約1%弱の事故、要は保険請求になっております。したがって、実際の事故はもう少し多いんですが、今後、保険事故の集積によって、具体的にどのような事業者、もしくはどのような仕様、もしくはどのような工法でどのような事故が多いかというのが非常に大きいデータとして整理されつつございますので、それを今、整理をして、世の中に対してどのようにはかっていくか、もしくは検討していくかというのを検討しているところでございます。

以上でございます。

【委員】 どうもありがとうございました。

【部会長】 よろしゅうございますか。

では、〇〇委員、お願いします。

【委員】 ちょっと建築関係の紛争とか住宅関係の紛争で伏在している問題があるのかなと思ってまして、〇〇先生と〇〇さんのご議論に関連するかと思うんですけれども、まず、この青い資料のほう、〇〇さんのお配りいただいた資料の10ページの最後のところに、裁判例の分析結果というのが出ておりまして、これの③なんですけれども、判決の理由等々分析されたということで、民法の709条と415条が入っていて、あと環境基本法とか宅建業法とか騒音規制法とか挙げられているんですけれども、ちょっとこの分析の意味が厳密にはよくわからないのでして、基本的には、最終的な形は多分損害賠償ということになるんでしょうから、その中で違法性の判断の中にこういう行政法規が入ってくるという意味合いだと思うのですが、問題は、だから、多分、公法的な規制の問題と、それから民事的な救済の話というのがおそらく混じっている話で、だから、公法と私法が交錯しているというところが、今まで現に少し出てきたかと思うんですけれども、そこが多分あまりこういう問題を正面から認識したことはなかったと思うんですけれども、そうい

う問題をまず認識しないといかんのかなというふうに思っています。

こういう紛争については、基本は原状回復ということなんですね。要するに行政にちゃんとやってもらうということが大事なことなただけでも、その原状回復というのは、契約上の履行ということであれば民事でいくし、あるいは監督権限の行使ということであれば行政でもいけるという整理が可能で、それは両方あり得る、併存するということだと思うんです。

それからもう1つは、じゃあ最終的に救済の段階で損害賠償するときにどうするのかという話で、瑕疵の議論に建築基準法がどう絡むかどうかというご議論がございましたけれども、これはまさに両者が入ってくる話なので、ここはちょっとほったらかしにできないのかなというのが1つあるんですね。そこをどうするのかということですよ。

それからADRも、現状のADRというのは、おそらく民事的な扱いについて行政が仲介するという話なので、ADR機関自身が行政として救済するというところまでは必ずしも踏み込んでいないと思うので、それは行政委員会類型というのがおそらくあって、それをやっているのは、多分、労働委員会の救済命令がバックペイという形で損害賠償的なものについて行政的な裁量判断を入れて金銭救済を入れるというようなことはあるので、何か両者が混じるとそういう解決方法になるのかなという話と、その公法・私法の交錯関係についてうまく混じらせるということが大事で、あとそれから民事の判決についても、制裁的な賠償みたいな議論というのはいろいろなところがありますが、まあそれがいいかどうかわからなくて、何かあれはちょっとアンシャン・レジームの仕組みかなと思うんだけど、まあそういう裁判的な扱いについても問題があるのかなというふうに思っております。

だから、今までこういうことをちゃんと考えたことがないですよ。なので、むしろコメントという感じになるのかもしれませんが、行政としては、それをちょっと真剣にどんと大きく考えてみるということが未開拓の分野としてあるんじゃないかなというようにちょっと思いました。すみません、質問には必ずしもなっていないんですが、もしコメントがあればいただければと思います。

【部会長】 どなたがよろしいですか。

【委員】 〇〇先生と。

【部会長】 〇〇さんですか。

【委員】 ええ、そうですね。

【部会長】 では、〇〇先生と〇〇委員の順番をお願いします。

【参考人】 被害の救済という意味では、民事的な解決と行政的な解決をうまく組み合わせるといえるのはすごく賛成で、それが両方今のところ機能していない、機能していないと言う言い過ぎですが、勝訴している判決例もあるんですけれども、そういう考え方が必要かなと思います。

それから基準法違反、公法違反の論点については、現在のところはもう建築基準法違反については法律上の瑕疵であるという法的評価はほぼ確立しているかなと思います。ただ、それが不法行為責任とかにつながっていくかということ、まだまだ議論があるのかなという印象です。

【部会長】 では〇〇委員、簡単をお願いします、何か発言がございましたら。

【参考人】 ちょっとコメントがすごく難しかったので、ちょっと私法とか公法とかの問題が入ってきたので、直接相談を受けている場合に、社会の仕組みが非常に複雑になっているので、司法の行政化とか、そういう流れというのはある程度やむを得ないと思うんですけれども、ただ、相談窓口としては、やはり司法だろうと公法だろうと、瑕疵判断とかを何らかの形でもってアドバイスしなきゃいけないわけですね。ですから、やはり判断基準としては法律を全面的に出して、その法律に適合していませんねというような回答を消費者には我々はやっているの、それが私法か公法か民法かということになると、ちょっとそういうところまでは、建築士の立場からするとあまり分けては考えていません。

【部会長】 ありがとうございます。

それではあと、〇〇委員と〇〇委員でございますか。〇〇委員ちょっと待って、もう時間がないな。じゃあ、どうしても10分には終わらなきゃいけないらしいんです、ここは借り物の会議室で。ですから、ごく簡単をお願いします。順番は、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇という順番で。

【委員】 では簡単に。意見で、事務局のお考えをちょっとお聞きしたいんです。

〇〇さんのレポートで、施工者の責任の強化、あるいは施工管理者の質の向上というのがあるんですけれども、品質を確保するという意味では、設計と施工をしっかりやらなければいかんということがありますが、そのときに、今回のここの場面というのは、姉齒事件のときに申したんですけれども、建築基準法と建築士法のことをやっている。一方で建設業法のことはこの場ではやっていない。で、現場の品質確保のためには、ほんとうはあまり意味あるものにはなっていないんですが、監理技術者制度、主任技術者制度が建設業

法にはある。その資格というのは一級か二級かの建築士、もしくは施工管理技士、その2つ、そして業法と士法が一緒になって監理技術者制度のもとに入っているということなんですが、その間の関係というのはほとんど吟味されていない。主任技術者、監理技術者の品質確保に関する貢献というのは、土木施工管理技士とでは建築施工管理技士とまた随分違うんですね。そういう意味から言うと、やはり業法、士法、基準法、すべてを包含した上で品質確保をどうするかというのを考えていかないと、この〇〇さんがおっしゃっているようなことに関しても解は出てこない。そういう意味で、提案と同時に事務局でそういうお考えはないでしょうかという。意見であり、質問です。

以上です。

【部会長】 それじゃあ、一通り全部承ってから。〇〇委員、お願いします。

【委員】 〇〇の〇〇理事にお伺いしたいんですが、資料の7ページを見ますと、消費者相談の情報の仕組みが出ていますけれども、この中で見ると、確かに消費者にはいろいろな情報が行っているようなんですが、直接、建設業者等には行く仕組みがここではできてるのでしょうか。下のほうに関係団体とあるから、そこかなとも思うんですが。それと関連するんですけれども、例えば、今回ご出席されている〇さんの住宅リフォーム・紛争処理支援センター、そういうところとの連携はあるのでしょうか。

【委員】 関係団体というのはやはり何か、我が〇〇、〇〇にいろいろな情報、苦情が来ますよね、それでこれについてはやはりこうすべきだよとかこうしてほしいとか、我々は行政権限は全くありませんので、要望という形になるわけですね。そのときに、建築の何かの関係があればそういうところに要望するだけであって、始終そういう関係で、例えば建築家協会さんに何々のお話をするとか、何々をするとか、そういうことはありません。

それと、工藤さんのところとは、若干ADRの関係なんかもありまして、そんなに深いほどの連携というのは、ちょっとそこまでは行きませんが、私もこちらの委員にさせていだいたりして、そういう面での連携でございます。

【委員】 私の考えというか意見として、やはりそういう何か連携ということが非常に重要じゃないかということと、きょうはお話を聞いていて大変暗い話ばかりなんですが、ベストプラクティスというのをやはり集めてみる必要もあるのではないかと。こういうやり方をしているところがあって非常にいいですよというのはたくさんあるはずなんです。ですから、そういうことも事務局さんはお考えになる必要があるのかなというふうに、意見だけ申し上げます。

以上です。

【部会長】 では、〇〇さんお願いします。

【委員】 では、一番詳しい谷合委員にお伺いしたいんですが、例えばこれだけの文句があるということは、僕の機械安全とか製品安全から見るとすごいと思うんですけども、原因は何かと考えると、要するに意図的な、設計、施工の施工のほうだけを考えてみますと、意図的にやっているのか、無知、能力がなくてやっているのか、ほんとうにミスなのか、それともお客さんとの意思の疎通がうまくいかないのか、不可抗力なのかといういろいろな原因があると思うんですけども、どういう比率というか、どの辺が一番大きいですかというのは。

【参考人】 すみません、どれが一番多いかと言うのはすごく難しいんですが、今、おっしゃったパターンすべてあります。

【委員】 すべてあるんですね。

【参考人】 もうこれは故意としか思えないようなものもあります。

【委員】 わかりました。

【部会長】 では、最後に〇〇委員、お願いします。

【委員】 建築の設計と工事監理をやっている建築士事務所の立場としては、今日いろいろな欠陥工事の絵を見せていただいて、かなりショックを受けました。多分これが現実だと思いますが、いわゆる建築主側の義務もあるのではないかと思います。先ほど〇〇先生の話とも関係しますが、適切な対価を払うとか、適切な建築士、また建築士事務所に発注するとか、工事監理も必ず発注しなくてはならないとか。サービスを提供する側にも問題はありますけれども、建築主側にそういう意識を持たせるような、手だてがあるんでしょうか。今日は〇〇さんに来ていただいています、弁護士さんにはお分かりいただけると思うんですけども、我々の仕事というのは大変専門的な仕事であって、いくら法律で細かいルールをつくっても、たとえば構造計算にしろ何にしろ、最終的には専門家の判断に委ねられるところがどうしても残ります。そういう場合、私たちが思うのは、やはり団体の存在が大きいと思います。弁護士会であれば弁護士会が、もちろん制裁権も持って会員をしっかりと指導ができると。しかし、建築士会にしろ、J I Aにしろ、我々の建築士事務所協会にしろ、どお会も会員は非常に少ない、団体に加入するという意識が大変低いわけです。今回の法改正で、私達は団体による自律的な監督機能が大事なので、弁護士とか会計士とか税理士のように団体への強制加入とか当然加入というのが必要だとい

うことを主張しました。いわゆる指導監督というのは我々業界の者が自らやらないとなかなか末端まで行き届かない、しかし加入率が低い常にそういう矛盾を抱えてきております。

そういった意味で、これも〇〇さん、状況を改善する方向として、我々は建築士法で恥責が規定され、責任を問われるわけですけれども、建築主側にも発注者責任のようなルールが必要なんじゃないかということと、それから我々の業界が自律的監督機能を強化し、建築士に安心してもらうためには、そのような仕組みも必要なんじゃないかと思っ

【参考人】 建築士の先生方の団体での機能というか、それはもうもちろん当然必要なことだと思うんですが、現状ではなかなかそれは難しいでしょうし、それについての何かいい意見というのはちょっと持ち合わせていません。

それから建築主側の責任ということなんですが、現状では、自宅を手に入れる方法としては、請負という方法と建売一戸建て、あとマンションということで、選択肢としては幾つかあるものですから、必ず建築士を選んでチェックしてもらうとかという仕組みはないものですから、それを突き詰めていくと、もう建て売りとかマンションは買うなという話になっちゃいますので。だから、どういう意味で建築主の責任ということなのかというのはちょっとよくわからなかったんですが、少なくとも、取得する際に十分調査をして安易に買わないということ、強いて言えばそういう責任があるということになるのかなというぐらいのご回答しかできないのですが。すみません。

【部会長】 先ほどの建築主のことで私のほうから一言補足しますと、例えば標準的な設計料がほとんど払われていないと。例えば〇〇さんがおっしゃりたかったことはそういうことじゃないかと思えますけれども、事務局のほうから何かございますか、〇〇局長。

【局長】 さっきの〇〇さんの関係では、前回、専ら本邦初の設計に起因する大きな偽装だったものですから、基準法と士法の改正で対応したんですね。だから、ほんとうにトータルでやろうと思ったら、おっしゃるようにその部分についてもっとまじめに検討しないとまずいと思っています。だから答えは、そういう議論をやるべきだと思います。

【部会長】 まだ議論は尽きないのでございますけれども、大分時間をオーバーしてしまして、事務局はやきもきしているんじゃないかと思えますけれども、きょうは消費者の立場に立つと、皆さん、いろいろもっと国が関与して細かく見るべきだというご意見が強かったのでございますけれども、数回前は、国が余計なことをするなど、基本的なことだけやればいんだというようないろいろな、論点が違くと議論も違うということを大変痛

感いたしました。大変参考人の先生方、ありがとうございました。

事務局、ではあと、お返ししますので、よろしくお願ひします。

【事務局】 次回の部会は、引き続きまして今度は建築生産、あるいは設計の企業の方からヒアリングをしたいと思ひていますが、日程につきましては、〇〇部会長とも相談いたしまして、後日改めてご連絡差し上げますので、よろしくお願ひいたします。

【部会長】 それではこれで終了いたします。どうもきょうは大変熱心なご審議ありがとうございました。

— 了 —