

講座4

改革は誰のため？

瑕疵問題は、「問題な監理」に問題があった！

イエヒト編集長
一級建築士 山中省吾

静かに淡々と進んでいる改革

大改革が淡々と進んでいる。建築業界にとって、天と地をひっくり返すほどの大改革が、そんなに反対もなく進んでいる。

これまで、一級建築士の資格すべての建物の設計・監理ができるけど、新たに構造建築士と設備建築士をつくり、一級建築士の範囲が限定されるのだ。

こういう案は以前からあつたが、業界の猛反発で実現できなかつた。それなのに、なぜか今回は、静かに進んでいる。

それでもうひとつ自玉。住宅取得者が泣きをみないよう、建築業者や販売業者は、すべての新築住宅に供託金を積むか、あるいは保険に入らなければならない。

これも、業界の目立った反対もなく、すんなり成立した。すななりどころか、積極的に受け入れる動きさえあつた。あとは来年秋の施行を待つばかりである。

不思議だ。反対しろと煽るわけではないが、建築業界をひっくり返すほどの大改革であるのに、あまりにも静かに進んでいる。だから、よけい確かめたくなつた。

国土交通省を取材 奥の手は通じない

で、確かに実行されたのである。ゴーレンウイークの谷間、附省客とは逆方向の、霞が関へ。

国交省の中は、むかし見学した新聞社のようだつた。机の上もその向りも、そこら中、書類の山。

そして、あちこちで協議中。私と武藤副編集長が案内されたのは、資料室の一角。やつと打合せができるほどの狭いスペースで、「すみません、こんなところ

で」と、恐縮そうに応対してくれたのは、私よりもずっと若い二人。ひとりは課長補佐で、もうひとりは係長。

二人とも、30歳前後に見えた。きっとキャリアなのだろう。やがて彼らが中心となつて、建築行政を動かす日がくるかもしれない。

私の事前のリクエストに応え

地方ゆえの大変さ

少し脇道にそれるが、「イエヒト」は、鳥取県でつくっている雑誌業界ではまれなケースだとは思っていたが、思っていた以上に

いた。だから、もういつもの「奥の手」が通じなかつた。なぜなら、いつもの「奥の手」が通じなかつたからである。もういちどアボをわざ時間を割いて待つてくれた。

詳しい内容は後で説明するとして、国交省の取材は、この日だけではなかった。なぜなら、

いつもの「奥の手」が通じなかつたからである。もういちどアボをわざ時間を持てて待つてくれた。

て、「住宅瑕疵担保履行法」と「長期優良住宅促進法」の立案・作成に直接かかわった二人が、わざ時間を持てて待つてくれた。

詳しい内容は後で説明するとして、国交省の取材は、この日だけではなかった。なぜなら、いつもの「奥の手」が通じなかつたからである。もういちどアボをわざ時間を持てて待つてくれた。

地方ゆえの大変さ

少し脇道にそれるが、「イエヒト」は、鳥取県でつくっている雑誌業界ではまれなケースだとは思っていたが、思っていた以上に

いた。なぜ、鳥取県にはないと思つた。鳥取県にはないと思つた。

ところが、鳥取県どころの話ではなかつた。全国雑誌を発行している出版社は、ほとんど首都圏に集中している。それ以外では、関

守備範囲内は詳しいが
守備範囲外は分からぬ

国交省の取材で気が付いた。

一連の法改正は、すべて耐震偽装事件に端を発しているが、ひとつだけ違うものがある。それは「長期優良住宅促進法」である。

この法律は、自民党的政務調査会を中心、「2000年住宅構想」として案を練つてきた。耐震偽装問題とは関係なく、住居と豊かな生活の関係性に着目して生まれた法律である。したがつて、ここではいつたん「長期優良住宅促進法」を外して話を進めることにする。

さて、国交省の取材では「住宅瑕疵担保履行法」について、指定保険法人の検査と建築士の監理の違いについて質問した。

すると、瑕疵保証に關する指定保険法人の検査は自分の守備範囲だからと、丁寧に答えてくれた。しかし、建築士の監理の現状については守備範囲外、建築指導課で聞いてほしいと言う。

こんなに優秀な人だから、守備範囲外のことにも精通していると思つたが、答えてくれない。範囲を独占した。

あれは、ひとりの建築士が自分の裁量で起こした事件なのか？ それとも、マンション業者やゼネコンも関与した事件なのか？ あ

圉外は答えないことにしているのか、あるいは本当に知らないのか、それは分からぬ。

そういうえば、最初の取材依頼に「改正の全体像について」という質問を書いて提出したら、その質問には、すべての課の専門官を揃えなければ答えることができない、と返ってきた。

なるほど、こういうことか。国交省の取材は大変だ。いろんな課をまわらなければ、取材の目的は達成できない。そして、別の部署を取材するには、アボを取り直さなければならなかつた。

耐震偽装事件を教訓に
住宅瑕疵担保履行法が成立

耐震偽装事件は、平成17年11月

17日の夕方、国交省の衝撃的な記者会見を受けて、マスコミが一斉に報道した。国民の関心は一気に高まり、以後、その年の暮まで話題を独占した。

あれは、ひとりの建築士が自分の裁量で起こした事件なのか？ それとも、マンション業者やゼネコンも関与した事件なのか？ あ

るいは、建築業界全体に蔓延する根の深い事件なのか？

新たな事が公表される度に、国民の興味はそぞられ、本当のワルは誰某だ、いや黒幕はあいつだと、にわか評論家や推理作家もどきまで生まれた。

事件の真相はともかく、販売したヒューザーも工事を請け負つた木村建設も倒産し、結果的に偽装マンションの購入者は極めて不安定な状態に置かれた。

この事件を重視した国交省は、建築行政、建築士制度、消費者保護、という3つの観点で問題点を検討し、やがて確認審査の強化、構造建築士・設備建築士の創設、瑕疵責任を果たすための資力の確保等の方針が打ち出され、建築基準法、建築士法等が改正された。

「住宅瑕疵担保履行法」が成立し公布されたのは平成19年。住宅瑕疵担保責任保険法人の指定や特別紛争処理体制の整備については、平成20年4月1日に施行され、新築住宅の売付けについては、平成21年10月1日に施行される。



供託金か保険金で守る

耐震偽装事件に遡ること6年、平成11年に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（品確法）が成立した。品確法の骨子は、それまで民法で2年間だった業者の瑕疵担保責任を、10年間と定めたことだつた。

ところが、耐震偽装事件では、瑕疵担保責任を果たすべき元り主のヒューザーが倒産し、購入者が泣きをみた。品確法で定めた10年間の瑕疵担保責任が、いざ大事件が起きると実行性を欠いていた。

そこで、マンションの販売業者等が瑕疵担保責任を果たせるよう「資力の確保」を義務付けた、というのが「住宅瑕疵担保履行法」なのである。

資力の確保として、倒産しても責任を果たすという観点から「保険に加入」あるいは「供託金を積む」という方法が採用された。

素晴らしい！ これからは、たゞ欠陥住宅を掴まされても、泣きをみることはない。保険金か供託金で直してもらえるのだ！

質管理してんの！」と、逆に疑わなければならない。

故意や悪意の事故は国交省指定の保険法人が検査を行うか

医師の健康診断を受けて保険に入しても病気になるときは出る。しかし、保険金目当ての殺人に保険金が支払われる事がないように、故意や悪意で生じた耐震偽装の瑕疵に、保険金が支払われる事はない。もし支払われるなら、加入者はいくらでも金儲けができるところである。故意や悪意で生じた事故に、保険金は支払われない。もし支払われるなら、加入者はいくらでも金儲けができるところである。「住宅瑕疵担保履行法」では、故意や悪意で生じた瑕疵にも、保険金が支払われる。これまでの保険の常識を覆す画期的な保険である。そうでなければ、耐震偽装事件の教訓（住宅取得者を救う）から生まれた改革とはいえない。

質管理してんの！」と、逆に疑わなければならない。

故意や悪意の事故は国交省指定の保険法人が検査を行うか

医師の健康診断を受けて保険に入しても病気になるときは出る。しかし、保険金目当ての殺人に保険金が支払われる事がないように、故意や悪意で生じた耐震偽装の瑕疵に、保険金が支払われる事はない。もし支払われるなら、加入者はいくらでも金儲けができるところである。故意や悪意で生じた事故に、保険金は支払われない。もし支払われるなら、加入者はいくらでも金儲けができるところである。「住宅瑕疵担保履行法」では、故意や悪意で生じた瑕疵にも、保険金が支払われる。これまでの保険の常識を覆す画期的な保険である。そうでなければ、耐震偽装事件の教訓（住宅取得者を救う）から生まれた改革とはいえない。