



性能化時代

■改正建築基準法とは？

背景：国際化社会への対応の必要性から50年振りの大改正
(平成10年6月12日公布)

主な改正内容	施行予定
① 建築確認・検査業務の民間開放(手続きの合理化)	1年以内
② 中間検査の導入(工事監理の徹底)	1年以内
③ 建築基準の「性能規定化」などの基準体系の見直し	2年以内
④ 準防火地域の木造3階建共同住宅建築制限の緩和	1年以内
⑤ 連担建築物設計制度の導入(土地の有効利用)	1年以内
⑥ 確認検査などの図書の閲覧(中古住宅の履歴書)	1年以内

■性能規定化とは？

- ① 今まで建築基準法の基準(最低基準＝仕様書規定)を満足すれば誰でも建築することができた。これは今後も変わらない。
- ② ある一定の性能(最低基準)を満たせば、多様な材料、設備、構造方法などに新しい技術、材料を活用できる。
住宅生産者にとっては、商品開発、技術開発や海外資材の導入が容易で、設計の自由度が増大する。

第一は、消費者自身に判断しやすい指標として性能表示が打ち出され、これが基準法の性能規定化との混乱を招いています。

第二は、係争面での消費者保護です。住宅の請負契約等民事取引の争いは、最終的に裁判所で決着させるのが本筋です。しかし消費者にはあまりに専門的で係争しにくく、行政制度の中で何とか救済できないかということです。

住宅品質確保促進制度は、建売住宅等のトラブルの社会問題化を背景に基準法改正とは別に、いわば住宅版PL(製造物責任)新法として急浮上してきました。建設省はさまざまな要請を受け、いろんなことを盛り込んで制度を作ろうとしました。

Q、住宅品質確保促進制度についてお話し願います。

性能規定化と性能表示の混乱は

今後は、それをどう検証するか具体的な試験方法等が示されることとなりますが、あと一年で今までの基準法の規定と性能とを全て結びつけて、性能水準とその検証方法を示せるのか、ちょっと危ういというのが実情ではないでしょうか。

第三に、昨今の経済情勢下、住宅を建設中に工務店が倒産してしまつたらどうしてくれるのか。いわゆる「住宅完成保証」です。

本来、意味合いの違うこれらの三項目を一つの法律の中でやろうとしています。特に最後の完成保証に含まれる「瑕疵保証」の概念は人によって差があり、論点になりました。

基準法では、これ以下のものは必ず法律違反でどんなことがあっても許されませんので、品質確保促進制度での「性能表示」は、基準法以下はあり得ず、取引上はワランク、ツーランク上の水準があっても良いはずで、その水準性能の示し方を出してゆこうというもの。契約したらそれが守られたかどうかを調停する仕組みとして品質確保制度というものを作るのでと説明されています。

大手と中小の戦略は違う

Q、性能表示により技術開発力のない中小工務店が不利になることはありませんか？

よく聞く話ですね。しかし、これは基準法でも起こり得ることです。改正法では全てのものが新しい評価を受けねば建築材料として使えない、建築物として出来上がらないわけではありません。こういう仕様で作れば、仕様書の性能水準を当然満たしているというものについては、従来の仕様書型の規定をそのまま残し、それを「適合仕様」であるとして、それに基づくものは「適合みなし認定」されます。即ち、今までの基準法の規定どおり最低基準で作られたものについては、何ら別の手続きを求めないことになっているわけです。

一方では、経費を掛けて技術開発し、最先端の性能評価を受け、自らの新開発技術をPR材料に使う大手メーカーの部材や構法の「型式認定」(工業化認定)という道があります。よく言われるのは、前者が相対的に不利になるのではないかと指摘です。

今度の性能表示では、これがさらに何段階かのメニューで登場し、激しい企業間競争の中で、中小工務店はさらに窮地に追い込まれるのではないかとのご心配だと思えます。

しかし、この時代、消費者が本当にお金を払って過剰な性能を求めるでしょうか？この点は今後の消費者の動向に注目してゆきたいと思っています。

(四ページに続く)

をバネに

この人と30分

ぶらり訪問25



財団法人 日本住宅・木材技術センター

専務理事 野村信之(のむら しんじ) 氏

■プロフィール

昭和17年、長野県塩尻市生まれ。41年東京大学工学部都市工学科卒業、同年建設省入省。宮崎県土木部建築課長、国土庁土地局土地利用調整課課長補佐、建設省都市局都市再開発課建設専門官、同課再開発事業対策官、国土庁大都市圏整備局筑波研究学園都市建設推進室長、建設省大臣官房政策企画官、(財)建築技術教育普及センター参与を経て、平成3年より現職。好きな言葉は「日々新たなり」、最近心に残った本は「企業の倫理、統治の倫理」(日本経済新聞社刊)、血液型B。



訪問インタビュー第二五回は、財団法人住宅・木材技術センターの野村信之専務理事。昨年の改正基準法公布以降、住宅の瑕疵保証、性能表示など矢継ぎ早に進む性能化の流れと木材業界の対応等幅広いお話しをお伺いしました。

負担増は、全国展開のハウスメーカー？

Q、まずはじめに昨年六月に公布された改正基準法の背景とポイントをお話し願います。

国際社会への対応を背景に改正された建築基準法は、本来「最低限」の水準を規定するものですが、これより低い水準のものはあってはいけません。従って基準法以下の水準で作れば刑罰の対象となります。ところが、非常に厳しい財産権を制限するという建築基準という言葉が、往々にして「スタンダード」と捉えられ、あたかも技術レベルに応じて取引ができるものと理解されがちです。

さて、今回の改正の大部分は基本的に手続きに関するものです。この中身がよくわからないまま財産制限法が改正されることになったので、大きな混乱が生じています。

手続きのうち、本年五、六月に

施行されるのは建築申請関係で、中立的な民間機関による建築確認と検査が議論の中心となっています。検査の充実、大勢の人々が利用する大規模建築物を想定し、民間開放を打ち出し、消費者保護的な一般の木造住宅等の検査は各々の地域判断によることで法改正がなされました。

現在あちこちの都道府県で中立的な地域の検査機関が一般住宅を検査しようという動きが出てきており、コツコツと地域木造をやっておられる工務店もこれへの対応が必要となります。今後、検査の中できちんとした木材が使われているかにも目がゆき届くようになります。

しかし、この仕組みになった時、一番負担の重くなりそうなのは、全国展開しているハウスメーカーのようです。大手は人口三十万人程度の営業所では営業社員主体の配置で、きめ細かい検査に対応することが難しい体制にあります。

従って、検査の情報公開が進むと、ブロック単位の研究所の充実や各地に技術社員を張り付けねばなりません。一方、工務店は現場で実務をやっていますから、むしろ検査時の対応がスムーズではないでしょうか。

性能規定化で取引に有利不利はない

Q、地方の工務店が、技術情報を整理して第三者にわかりやすく開示できるでしょうか？

前述した各都道府県ごとの検査のポイントについては、一般木造住宅の方が、これまでの住宅金融公庫の検査等の実績からもポイントの絞り込みが容易で、工務店でもうまく対応できそうです。

その意味で、今年から動き出す検査への対応を十分にやっておけば、性能規定化だけで取引の有利不利はないのではないかと考えます。

性能に関しては、来年六月半ばまでに施行することになっていきます。ご存知のとおり、今までの基準法は寸法や数字が決まって、外から見るとそのとおりの形をしていればよいという仕様書型の規定です。それに対し、建物や建築部材が一定性能を備えていることが別途確認されれば、今までのような複雑な手続きをしなくてもよい、というのが性能規定の考え方です。

ここでは、その建築や部材の能力を性能と言っているわけで、法律としてこの性能の水準を示すということが第一です。