

高知工科大学 学生会員 ○新郷 裕太
高知工科大学 フェロー会員 草柳 俊二

1. VE 提案と改正建築基準法

2005年の耐震偽装事件が世間を騒がせたのは記憶に新しい。この事件を契機に建築基準法が改正され、2007年の6月20日に施行された。図-1に示すとおり、法改正後、新設住宅戸数は減少し、日本経済に大きな影響を与えた。

建設投資額は低下を続け、08年度はピーク時の約6割に当たる49.3兆円となっている。建設企業の経営は厳しく、価格競争が激化した。耐震偽装事件はこういった背景から発生しており、建築基準法改正は品質欠陥防止による消費者保護の側面があった。

図-2は品質欠陥問題と建築基準法改正の関係を示すものであるが、建築基準法の改正は構造設計そのものに対する欠陥が発生した耐震偽装設計事件を契機に行われた。一方、多くの品質欠陥問題は、施工段階への設計構造性能の伝達や、施工段階で設計構造性能が担保されていないことが原因となっている。建設現場では設計構造性能を確保するため、「価値の向上」を念頭に置き、「コスト」と「機能」の関係から対象の「価値」を把握し、高めているVE（バリュー・エンジニアリング）により多様化する顧客のニーズに答え、満足度を向上させようとする活動が行われている。しかし、改正建築基準法では、建築確認申請が受理され、建設段階に入ると、建物の設計を変更することが基本的に出来ないことになった。設計変更が実質的に行えないということは、同時にVE提案も機能しないということになる。

より良いものを作るという現場の士気の低下やCS（Customers' Satisfaction）に対する意識の低下が危惧される。

2. 住宅瑕疵担保履行法

もう一つの消費者保護施策として、住宅瑕疵担保履行法が2009年10月1日から施行されることとなっている。これは、売主や建設業者に対し、受注した新築住宅に対して保険を掛けるか供託金を積むことを義務付け、瑕疵が発生した場合に備えて施主を保護するものである。この保険制度に必要なコストは誰が負担するのか。一義的には売主や建設業者だが、最終負担者は買主や発注者となる。また、保険加入前の検査実施はわずか2～3回であり品質欠陥の見落としも考えられること、多額の供託金が必要といった問題もある。

3. 建設産業に起きている問題に対するアンケート調査

こういった現状を踏まえ、一般消費者と建設企業に対する意識調査を行なった。消費者に対しては、今の建設業界・法制度にどの程度関心があり、こういった意見を持ち合わせているのかの調査を行った。建設企業に対しては、関係者から見た今の建設業界はどうであるか確認すると同時に、一般の意見と総合して今後の建設業界のあるべき姿を見出すことを目的とした調査を行った。アンケート概要は下記のとおりである。また、アンケート結果を図-3～6に示す。

一般消費者向けアンケート：【内容】業界のイメージ、建築基準法・第三者機関・住宅瑕疵担保履行法等について

配布部数 100 部
(回収率 100%)

【方法】街頭アンケート（わんぱくこうち、中央公園）

【期間】平成 20 年 12 月 12 日～平成 21 年 1 月 12 日

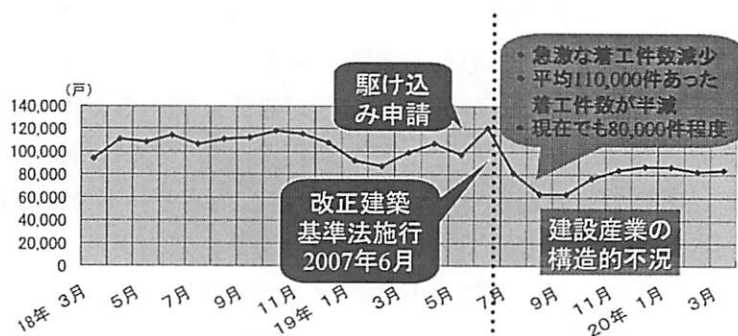


図-1. 新設住宅戸数の推移(国交省建築着工統計調査より作成)

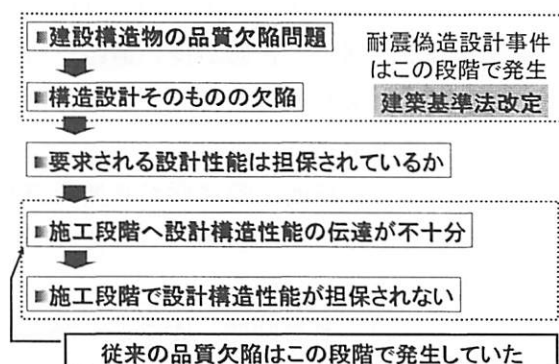


図-2. 品質欠陥問題と建築基準法改正の関係

建設企業向けアンケート：【内容】建設基準法改定、第三者機関、住宅瑕疵担保履行法、VE 等について

配布部数 125 部
(回収率 25%)

【対象】高知県内の建設会社（建築）

【期間】平成 21 年 1 月 8 日～1 月 22 日まで

(1) 建築基準法改正についての意識調査：消費者

者の法改正への認知度は低い、中身を知るとおよそ8割の人が法に疑問を抱く(図-3)。また、建設企業の78%が再改正を望んでいる(図-4)。

(2) 住宅瑕疵担保履行法についての意識調査：消費者

消費者の認知度は、「全く知らない」が 70%を占めた。また、建設企業の約半数が、「あまり必要ない」「不必要」と回答し、その理由として、「建設産業の実態とは一致していないと思うから」という意見を多く挙げた(図-5)。

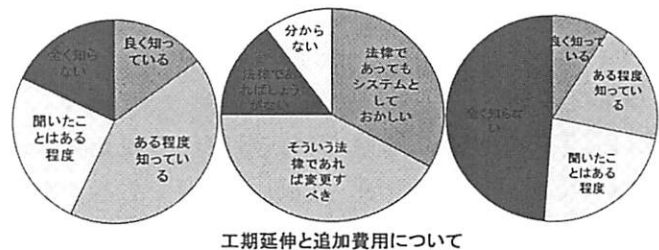
(3) 第三者検査機関についての意識調査：消費者の認知度は 28%と低かったが、「知っていたら依頼した」と 77%が回答した。理由は「費用が 30 万程度(現状の価格)なら確かな建物が欲しいから」が 72%であった。消費者は、安心を買いたいと望んでいる事が分かる。また、建設企業のおよそ 85%が第三者検査機関による施工・品質管理システムの活用は施工不良を防ぐのに役立つと回答した(図-6)。

(4) VEについての意識調査：VEの必要性を訴える声は大きく、すべての回答者が建設業界にVE提案は必要だと回答した。また、実際にVE会議を行なったの効果についても、過半数が、「たいへん大きい」、「大きい」と回答している。

3. 第三者検査機関による施工・品質管理システム

住宅瑕疵担保履行法は、資力面での企業の負担、検査が甘く瑕疵物件が減るか疑問に思われることなど、問題が多い。第三者検査機関による施工・品質管理システムの確立が必要と考えられるが、我が国には、設計変更を認める権限を持った第三者機関が確立されていない。第三者機関が 10 回程度の検査を行い、設計変更を許可できる権限を与える体制を構築することで、現場は活発な VE 提案が可能になる。

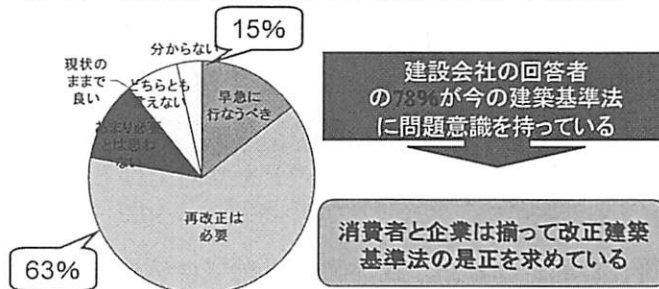
第三者検査機関による施工・品質管理システムの確立によって、従来の“結果管理システム”から“経過管理システム”に転換することが可能である。また、品質も十分に確保される。住宅瑕疵担保履行法による消費者保護や建築基準法による厳しい業務拘束は本来不要であり、VE 活用の機会の拡大によって建築構造物の価値向上を図るべきであるとする。



建築基準法の改定について

設計変更が基本的に出来なくなったことについて

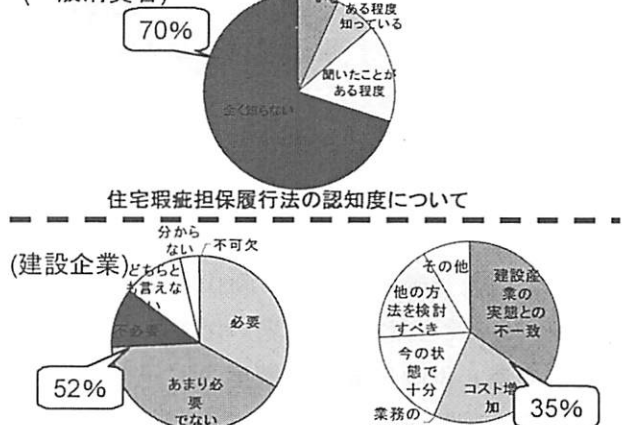
図-3. 一般消費者の建築基準法改正に対する認識



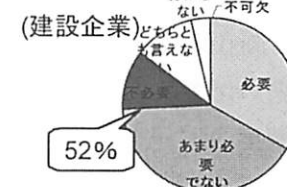
建築基準法再改正について

図-4. 建設企業の建築基準法改正に対する認識

(一般消費者)



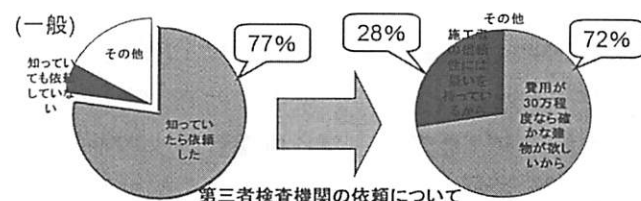
住宅瑕疵担保履行法の認知度について



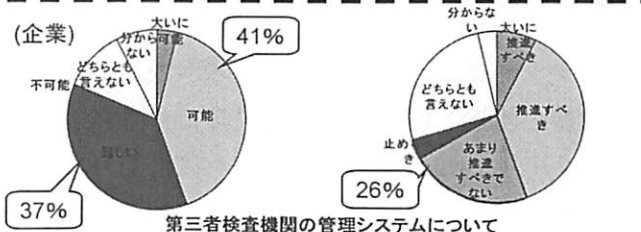
住宅瑕疵担保履行法の必要性について

不必要な理由

図-5. 住宅瑕疵担保履行法についての認識



第三者検査機関の依頼について



第三者検査機関の管理システムについて

図-6. 第三者検査機関についての認識