

(第一類 第十三号)

衆議院 建設委員会 議録 第十五号

(三四五)

		平成十一年六月十一日(金曜日)	
午前十時開議			
出席委員			
委員長 平田 米男君			
理事 佐田玄一郎君			
理事 原田 義昭君			
理事 鈴呂 吉雄君			
理事 井上 義久君			
理事 飯島 忠義君			
理事 小杉 隆君			
理事 阪上 善秀君			
西川 公也君			
松本 和那君			
宮原 光寛君			
目片 信君			
渡辺 博道君			
田中 慶秋君			
松崎 公昭君			
長内 順一君			
辻 第一君			
中西 繢介君			
出席國務大臣			
建設大臣 廣谷 勝嗣君			
建設省建設經濟局長 木下 博夫君			
建設省河川局長 青山 俊樹君			
建設省住宅局長 那珂 正君			
委員外の出席者			
建設委員会専門員 白兼 保彦君			
委員の異動			
六月十一日 辞任 岩永 奎一君			
渡辺 博道君			
補欠選任			
六月十日			
過疎地域活性化のための新立法措置に関する請願(羽田孜君紹介)(第五三〇三号)			
新道路整備五箇年計画の推進と道路特定財源の堅持に関する請願(羽田孜君紹介)(第五三〇四号)			
(○五号)			
不況打開、国民本位の公共事業と建設行政の民主的転換に関する請願(奥田建君紹介)(第五三〇六号)			
主的転換に関する請願(奥田建君紹介)(第五三〇七号)			
同(土井たか子君紹介)(第五三〇八号)			
同(西川知雄君紹介)(第五三〇九号)			
(○五号)			
同(小林守君紹介)(第五三〇六号)			
同(穀田恵二君紹介)(第五三〇七号)			
同(土井たか子君紹介)(第五三〇八号)			
同(西川知雄君紹介)(第五三〇九号)			
(○五号)			
同(羽田孜君紹介)(第五三一〇号)			
同(穀田恵二君紹介)(第五三一一号)			
同(土井たか子君紹介)(第五三一二号)			
同(西川知雄君紹介)(第五三一二号)			
(○五号)			
同(河野太郎君紹介)(第五三一〇号)			
同(田中眞紀子君紹介)(第五三一〇号)			
同(虎島和夫君紹介)(第五三一〇号)			
同(山崎拓君紹介)(第五三一〇号)			
(○九八号)			
同(木島万里君紹介)(第六〇九九号)			
同(山村富市君紹介)(第六一〇〇号)			
同(肥田美代子君紹介)(第六一〇一号)			
同(山花貞夫君紹介)(第六一〇二号)			
同(伊藤茂君紹介)(第六二五八号)			
(○九八号)			
同(辻第一君紹介)(第六五七八号)			
同(佐々木陸海君紹介)(第六五七五号)			
同(志位和夫君紹介)(第六五六七号)			
同(穀田恵二君紹介)(第六五六七号)			
同(辻第一君紹介)(第六五七八号)			
同(佐々木陸海君紹介)(第六五六七号)			
同(中路雅弘君紹介)(第六五六八〇号)			
同(春名真章君紹介)(第六五六八二号)			
同(東中光雄君紹介)(第六五六八三号)			
同(平賀高成君紹介)(第六五六八五号)			
同(平野博文君紹介)(第六五六八六号)			

同(不破哲三君紹介)(第六五八七号)  
同(藤木洋子君紹介)(第六五八八号)

内閣提出、参議院送付、住宅の品質確保の促進等に関する法律案を議題といたします。

質疑の申し出がありますので、順次これを許します。長内眞一君。

○長内委員 おはようございます。公明党・改革

クテアの長内顧一でござります

ましては既に参議院で先議になつておりますし、先日のこの委員会でも皆さんの方から突つ入んだ

やりとりがあったところでござります。私も、短

い時間でございましたが、国民を福にとめて非難するに重要なこの法案であるということから、重複を

避けながら率直に質問させていただきたい、こんなふうに考へておるところでござります。

こんなことを言つたらなんですが、これまで建

の皆さんに供給していくかということが主務だつ

たようなそんな印象でございます。しかしながら、事ここに至つて、この住宅問題が量から質の

時代に入ってきたというふうに言えると思いま  
す。

その中で、いち早く住宅局で、こう、こう個別の

住宅について質のところまで立ち至りて、そして、ひとつ良質な住宅を国民に提供しようという

意欲があらわれたということは、私は、この点について高く評価をいたしたいと思います。消費

者の保護、そしてもう一方では業界の活性化、この見直し、これが二つの柱であります。

この本を書かれて取組んでいただきたい。

私は、量を追いかけている間はこれは建物であつた、しかしながら、ここに至つて、今、質の

問題を議論することになつて初めて、住宅という

化に踏み込んだのではないかな、こんなふうに実

は評価をしていくところでございます。

たけれども、私も、総務庁の統計局の住宅統計調査なんかを見ますと、今申し上げました量から質、まさしく住宅数と世帯数の関係なんあります

が六千件という形で、わずか三年ぐらいの間に住宅に対するトラブルが随分発生をしているわけであります。

御質問したいわけがありますが、いわゆる欠陥住宅、これについて建設省としてはどう認識しているのか、それから、今回の法案の中でどんなふうにこれに対応しようとしているのか、大枠で伺いたいと思います。

○那珂政府委員 先生ただいま御指摘なさいましたように、確かに、いつき住宅の量という問題が一番重要だった時期から、この十数年、住宅の質の向上ということに国民一般の目が向けられ、政府としても、そういう住宅対策の考え方の中心に質の向上ということを挙げてきているわけでござります。

質の向上というときに、これも住宅の一戸当たりの床面積あるいは一人当たりの居住面積などを、面積を象徴的に取り上げてきていたわけでございますが、近年、いろいろな消費者意識の高まりとか住宅のいろいろな性能等に対する認識が深まつたこと等によりまして、まさに住宅の品質、性能などいうようなことに対するニーズが非常に強くなってきているというふうに思います。

いわゆる欠陥住宅問題というのも、そういうことに比例して、この数年 データを見ますと、いろいろな形でできてきている、トラブルも多くなってきているよう見受けられます。国民生活センターに寄せられる相談件数の推移、今先生御指摘になりましたけれども、大変急激な上昇をしているわけでございます。

欠陥住宅問題というのは、本来、国民の生活に大変重大な影響を及ぼすものございまして、各方面において、そういうトラブルあるいは欠陥住宅を防止するということは住宅政策としてもぜひ取り組まなければいけない重要な課題と思つております。

そういう一環で、昨年、建築基準法を大改正させていただきました。特に、中間検査制度の導入等をその内容としているわけでございます。あわ

せて、執行体制の強化も盛り込ませていただきました。

ただ、いわゆる事前の担保措置の強化、こういふことのみでは住宅の欠陥というのは決してゼロにはならない、特に検査の費用等のことを考えますと、現実的にはなかなか難しい面もござります。むしろ、本法案でねらっておりますような、消費者と住宅生産者との契約関係において、例えば瑕疵担保責任期間を十年に延長する、あるいは共通のルールに基づいて住宅の性能に関する信頼性の高い情報を消費者に提供する住宅性能表示制度の創設とか、こういった制度を通じて、住宅生産者、供給者みずから瑕疵のないいい住宅をつくるということに取り組んでもらうよう促していくことが極めて重要だ、こう思いまして本法案の御提案を申し上げて、次第でございます。

昔はあつたであろう地縁的な信頼関係が希薄になってきたのではないか。やはり都市化現象等に伴つて、必然的なことかもしれないけれども、そういう地縁的な信頼関係が希薄になってきたというようなこと。それから、先ほど申し上げましたけれども、そもそも消費者、国民一般に住宅の質に対する意識の向上が非常に強くなってきたというようなことがいろいろ複合的に起因して、そういう問題が出てきているのではないかと思います。

○長内委員 欠陥住宅があえてきた背景というのには、さまざまな背景があらうと思います。今局長がおっしゃったようなこと、それからもう一つ、私は、コストの低減ということ、これとのかかわり合いもまたあるのではないかというふうに考えております。

○長内委員 平成八年の三月二十六日に、建設省・法務省それから厚生省・通産省連名で、「住宅建設コスト低減のための緊急重点計画について」という通達を出してござります。

この中で、「我が国経済の高コスト構造は様々な分野で指摘されているが、」とありますて、「住宅分野に關しても、国民が適正な負担で真に豊かな住生活を送ることを實現するため、住宅建設コストの低減を図る必要がある。このため、平成十二年度までに、標準的な住宅の建設コストを、これまでの水準の三分の二程度に低減することを目指す等の目標」、これを行動計画という形で策定したんだと。

平成十二年度までに三分の二程度まで軽減をさせること、このことイコール欠陥住宅につながるものではありますけれども、この考え方と今回の欠陥住宅の首因と、うここの周辺生地と、いまか、

名前を連ねて、この計画をということ、これはこれまで評価できることかもしませんけれども、もう少しバランスを考えていきませんと、ともすれば安からう悪がろう、これじやいけないわけでありまして、そういう意味では、今回の法律が制定されれて、一定の物差しが置かれて、それによつて価格と品質のバランスがとられていくということは大変有意義なことであつて、局長、もつとそういうことをP.R.しなかつたらだめだと私は思うのです。

ただ単に、それもそうですが、これもこうだがいうことじやなくて、今回の法律でまさしく基準ができたのですから、これをもとにして、こうううこととも考えていくことが大事なことではないかな、こう私は思うのですよ。

そんな意味では、今回、法律の中でいろいろなことができました。たゞ、主たる生産の表

○那珂府政府委員 欠陥住宅が発生する原因といふのは、いろいろなことが考えられると思います。設計内容が十分固まらないまま契約してしまったか、工期を無理に短縮してしまうこと等によつた、いわゆる不完全な施工が行われるとか、結果として建築基準法も十分遵守されないこともあるとか、いろいろなことが考えられるわけでござりますけれども、そういうことに起因して、近年先ほど申し上げましたように、具体的にトラブルも増加しているということをございます。

根本的な背景を申し上げますと、私は、まさに発注する消費者とそれを受注する工務店との間に

○那珂政府委員 消費者のニーズというか要求に  
こたえて、住宅生産者の方はなるべくコストを縮  
減していくという努力はしていただいているわけ  
ですが、それがみんな欠陥住宅につながるという  
ことはないとは思いますが。しかし、一般的に、先  
生、今、安からう悪からうといふ表現をなさいま  
したけれども決してそういうことがあってはなら  
らないわけでございまして、私どもも、コストダ  
ウンというのは一定の品質がきちっと確保される  
という前提で行われるべきものだ、こう思つてお  
ります。

て安いわけではなくて、いろいろな面で高いと言  
われる部分が相当残っている。そういうことに對  
して、不斷の努力を続けていかなければいけない  
と思っております。

しかし、繰り返して申し上げますけれども、だ  
からといって、品質をおろそかにしていいとい  
うことは全く当たらないわけでございまして、両  
方をバランスよく追求していきたいと思っており  
ます。

○長内委員 今、局長がおっしゃったとおりだと  
思うのですね。

ですから、ただ単にコストの低減にこの四省が

宅の業界の活性化ということもあるかもしされません。しかし、やはり消費者保護という立場から考えていくと、専門家の皆さんだけがわかつて、どんどん話のやりとりができると同時に、素人の方、言うなれば消費者の方がこのことをよく理解して活用できるようにしなければ、局長いいですか、消費者の方が活用できなければ、この法律というものは本当の意味で生かされた法律にならない、こんなふうに思うのですよ。

建設省として、本当にこの法律を消費者保護のために生かしていくんだ、そのための方途についてどんなふうに考えているか、お願いしたいと思

名前を連ねて、この計画をということ、これはこれで評価できることかもしませんけれども、あれ

います。

○那珂政府委員 先生御指摘のとおりだと思います。この新しい制度をいかに消費者の方々にまずわかりやすく理解していただき、それを活用していただけるかというのがこの制度の最大のポイントだらうと思うわけでございます。

したがつて、先生のまさに今御指摘になりました例えば住宅性能表示基準、どういう性能を表示していくのかということについても、消費者の方々に非常にわかりやすくPRしていくなければいけないわけでございまして、当面、私どもは、消費者団体との意見交換会や建設省のホームページをつくりましてここにいろいろな意見を求めるなり、あるいはその他の審議会での議決を経るといふような手続を経て、基準づくりに関する意見を十分取り入れていきたいと思ひます。

○長内委員 大変重要なことだと思うのですね。聞いていること自体は大したことないと思うかもしれませんけれども、本当に、せっかくこういう法律に踏み込んだのであれば、一般の消費者の方に理解させていくという努力をもつともうしなければ、結局業界だけで広まって、消費者保護といふ視点の方がどうしても欠けてしまう。ですから、共通のマニュアルをつくるのであれば、何か字がいっぱい入っているマニュアルも大事かもしれないけれども、よく皆さん方が多くの方に、例えば今まで公営住宅の募集をするときに漫画チックなものを使つたりいろいろな形で御努力されているそういう心配りがなかつたらこれがなかなか広まつていかないと思うのですよ。そして、くどいようですけれども、素人の方、

一般的の消費者の方の理解を得られなければ、この法律自体はただ単に建設省で立派なものをつけ

ましたよつくりましたよ、これで終わつてしまふ。このことを御指摘させていただきたいと思います。

それから、私はもう一つ性能表示基準について議員ですが、北海道の住宅と九州の住宅ではまるつきり違う。そんなことを考えますと、この基準をつくるときに、全国一律ではなくて、そこに地域性ということも加味して制定すべきだと思ひます。私が北海道選出の議員ですが、日本列島は大変長うございまして、住宅というのはそれぞれの地域性というのが非常にあるわけであります。私は北海道選出の議員ですが、北海道の住宅と九州の住宅ではまるつきり違う。そんなことを考えますと、この基準をつくるときに、全国一律ではなくて、そこに地域性ということも加味して制定すべきだと思ひます。私が北海道選出の議員ですが、この点についてははどうでしょうか。

○那珂政府委員 この点につきましても御指摘のとおりだと思います。

私もももそのつもりでおりまして、具体的に私は、この基準をつくる際に、例えば省エネルギー性などは、この基準を裏打ちする制度であります。瑕疵担保保証期間は……(長内委員二年間)たけれども、北海道と九州では本当に状況が違いますので、そういう省エネルギー性とかあるいは耐久性というような性能についても地域性が相当出てくると思います。例えば構造安全性についても、積雪荷重のとり方にも違つてきますし、そういう点で、すべての点につきまして地域性というものが必要なところについては取り組めるようになります。

○長内委員 大変重要なことだと思うのですね。聞いていること自体は大したことないと思うかもしれませんけれども、本当に、せっかくこういう法律に踏み込んだのであれば、一般の消費者の方に理解させていくという努力をもつともうしなければ、結局業界だけで広まって、消費者保護が必要なところについては取り組めるようになります。あと残り五分ぐらいでございますので、ずっと飛ばしまして、瑕疵担保責任についてお伺いをさせたいと思います。

これもまた画期的なことなんですが、保証期間が一律十年といふのはいかがなものかなと思うのです。例えば構造物によってこれまでさまざまなかつたときには、やはりスタートから十年間はきちっと担保されているのですよといふことが大事なことであつて、今局長がおつしやつたような理由で一番大事な二年間を不適用期間にするというの私は納得できません。

わざかと言つたらあれですが、スタートから

るのではないかな。これが一律十年。これなんかもどうかなと思うのです。

それよりも私は、今お伺いしたいのは、十年間の保証期間がございますね。何で当初の二年間は保証の適用外になつてしているのでしょうか。十年間のうち三年目から十年目は何か瑕疵があつた場合には保証がおりたり補修の対象になります。ところが、スタートの二年間、これも局長、一般の消費者から見ると、建物ができましたよ、一番欠陥だと瑕疵が目につくのが、多分自分がお住まいになつて一年目、二年目だと思うのです。その二年間に見つけたものについて補修もきかなければ保険もおりないと、何で二年間を不適用期間にしたのですか。

○那珂政府委員お尋ねの御趣旨は、瑕疵担保責任期間の延長の問題とそれを裏打ちする制度であります。瑕疵担保保証期間は……(長内委員二年間)だけ何で不適用になつているのですか。時間ありませんから、二年間だけ」と呼ぶ)それは、保証期間として本来責任を負うべき供給者の短期の期間を保険で付保するということはいわゆるモラルハザードを招きかねないと、いうことから、保険では三年目以降十年までの期間を付保対象としているわけでございまして、消費者に対する供給業者は丸々十年間の瑕疵保証責任を負うものでございます。

問題は、先生今御指摘になつたように、もしこの二年間に倒産したらどうなるかというと、確かに現行保険制度ではその二年間は宙に浮いてしまう、保険金が支払われないということになつておられます。瑕疵担保保証期間は……(長内委員二年間)だけ何で不適用になつているのですか。時間ありませんから、二年間だけ」と呼ぶ)

それは、保証期間として本来責任を負うべき供給者の短期の期間を保険で付保するということはいわゆるモラルハザードを招きかねないと、いうことから、保険では三年目以降十年までの期間を付保対象としているわけでございまして、消費者に対する供給業者は丸々十年間の瑕疵保証責任を負うものでございます。

○長内委員 それはおかしいです。

今の中のモラルハザードの話であります。では、その二年間にその建物を建てた業者が、例えば倒産してしまったといった場合は消費者の方では手の施しようがないわけです。ですから、せっかくの施設が十年間なんですよ。高らかに建設省が言つたおきながら二年間が不適用だ、これはおかしい制度でございまして、法律でございまして、制度改正について取り組んでいきたいと思います。

○長内委員 大臣、今局長の方からもありましたけれども、この法律で柱のうちの大半一本なんですね。住宅を購入した、瑕疵が欠陥があった、そのときにそれを保証する、担保する、そういう制度でございまして法律ではないのですけれども、現行制度につきまして、その二年間も倒産等の場合に対象となるように、制度改正について取り組んでいきたいと思います。

○那珂政府委員 先ほど申し上げましたよう

ちつと十年間保証適用にすべき、法改正すべき、こう考えますが、いかがですか。

○那珂政府委員 保証の適用でございますけれども、基本的には供給業者の瑕疵担保責任を裏打ちするという制度であります。当該供給業者が倒

<p>○長内委員 法律でも制度でもいいのですが、二年間不適用期間がありますよ、これが解消されるようになります。このコストというものは最終的にはうことを聞いておりますが、それだけ答えてください。</p> <p>○那珂政府委員 そのとおりの方向で検討させていただきます。</p> <p>○長内委員 時間になりました。いろいろ通告をしてあつたんですけれども、大変残念でありますけれども、ぜひこの法律、先ほども申し上げましたように、消費者の立場から実効のあるものになると心碎きをいただいて、そして遂行していただきたい、このことをお願い申し上げて終わりたいと思います。ありがとうございました。</p> <p>○平田委員長 井上義久君。</p>	<p>○井上(義)委員 今回の住宅品質確保促進法案につきましては、我が党かねてから、特にP.L法施行以来主張してきたことであります、これが法案の形になつたということについては高く評価しております。</p> <p>一つは、この制度、任意の制度になつてゐるんですね。去年、建築基準法の改正で中間検査、いわゆる欠陥住宅をどうなくするかということで中間検査が導入されたのですけれども、戸建て住宅については現実はなかなか適用されないといふのが一方であつて、これがもし強制であれば、少なくとも設計段階で評価を受ける、それからできた段階で検査を受けるということで、欠陥住宅をなくすという意味では、これは強制にすれば本当に大前進になると思うのですよ。</p> <p>そういう観点でいうと、任意にしたということはそれなりの理由があるんでしようけれども、なぜ強制にしなかつたかということと、もしこれが任意であるということであれば、相当消費者に徹底しないと消費者の保護は図れないという観点で、その辺についてどのように周知徹底していくのかということをまず簡単に言つてください。</p> <p>○那珂政府委員 お答えいたします。</p> <p>○長内委員 この制度による性能表示制度というのは、一定</p>	<p>の性能評価のための厳しい現場の検査が必要であります。必ず一定のコストを要するということをいただきます。</p>
<p>○井上(義)委員 そこで、大臣、経済の安定成長事だと思うのですね。正直言つて、今の住宅、二三十年から三十年のローンが終わると建てかえなければいけないというようなことが非常に大きくなります。</p> <p>○井上(義)委員 そこで、大臣、経済の安定成長事だと思うのですね。正直言つて、今の住宅、二三十年から三十年のローンが終わると建てかえなければいけないというようなことが非常に大きくなります。</p> <p>○井上(義)委員 それで、これはちょっと質問通告していないのですけれども、住宅の性能ということで、この表示イメージを聞かせてもらつたのですが、やはり、これから耐久性の高い良質な住宅ストック、戸数よりも戸数の方が多いといふわけですから、これからやはり耐久性の高いもの、いわゆる質のいいものというものを住宅として、公的機関、それからマスメディアなどに協力してもらつて、こういういろいろな媒体を通じて周知徹底してまいりたいと思います。</p>	<p>○井上(義)委員 そこで、大臣、経済の安定成長事だと思うのですね。正直言つて、今の住宅、二三十年から三十年のローンが終わると建てかえなければいけないというようなことが非常に大きくなります。</p>	<p>○井上(義)委員 それで、これは具体的な告示をされるときにぜひまた我々の意見もよく聞いてもらいたいと思います。</p>
<p>○井上(義)委員 そこで、大臣、経済の安定成長事だと思うのですね。正直言つて、今の住宅、二三十年から三十年のローンが終わると建てかえなければいけないというようなことが非常に大きくなります。</p> <p>○井上(義)委員 それで、これは具体的な告示をされるときにぜひまた我々の意見もよく聞いてもらいたいと思います。</p> <p>○井上(義)委員 これは、実際に私もマンションに住んでいますけれども、結局水回り、特に給排水とか、そこが最初にだめになったマンションはまだですよ。こういう話になるので、特にその設備の関係、いろいろな概念を通じてくると思います。</p>	<p>○井上(義)委員 それで、これは具体的な告示をされるときにぜひまた我々の意見もよく聞いてもらいたいと思います。</p>	<p>○井上(義)委員 これは、実際に私もマンションに住んでいますけれども、結局水回り、特に給排水とか、そこが最初にだめになったマンションはまだですよ。こういう話になるので、特にその設備の関係、いろいろな概念を通じてくると思います。</p>
<p>○井上(義)委員 それで、これは具体的な告示をされるときにぜひまた我々の意見もよく聞いてもらいたいと思います。</p>	<p>○井上(義)委員 これは、実際に私もマンションに住んでいますけれども、結局水回り、特に給排水とか、そこが最初にだめになったマンションはまだですよ。こういう話になるので、特にその設備の関係、いろいろな概念を通じてくると思います。</p>	<p>○井上(義)委員 これは、実際に私もマンションに住んでいますけれども、結局水回り、特に給排水とか、そこが最初にだめになったマンションはまだですよ。こういう話になるので、特にその設備の関係、いろいろな概念を通じてくると思います。</p>



本的なことはちつとも問題ないんだね。材質に全然影響ないんだよ。問題は建て方にあって、やはり一番問題になっているのは基礎工事ですよ。その基礎工事がいいかげんだと家が傾いてきたり、壁を塗ってわざわざひび割れの壁をつくるなんという人はいないのだから、どこかでゆがむからひびができるちやつて、そういう意味では、では壁の材料に原因があったのかというと、そうではなくて、むしろ土台に問題があるわけだ。

だから、よく河川工事なんかやると、土台がゆがんで家が傾いた、補償してくれという、東京なんかは非常に中小河川の改修で多いのだけれども、大規模河川改修をやっているときに、河川に隣接しておる住宅はかしがつたりひび割れが入ったりするわけで、だから、そういう意味ではこの基礎工事が私は一番問題だと思う。材質じゃないと思う。

問題は、基礎工事を、中間検査で、要するに確認申請を出すと必ず建築家が見に行くわけです。それは何を見に行くかといふと、基礎工事をしてあるところを見て、建ぺい率だけ見て帰っちゃうのだよ。基礎だから、容積率はまだわからないわけだから、例え北側斜線だとかなんとかといたがって、例え北側斜線だとかなんとかとも、まず建築家が見に行くのは基礎工事なのですよ。その基礎工事がちゃんとやっているかどうかというのは、建築家は見ないので、材質がどうだとか。ここは軟弱地盤だから、液状化地盤だから、基礎工事はちゃんとやりなさいよといふのだから、そういう意味では、極端なことを言えば、建築確認申請書を出した建築主事が基礎工事をちゃんと、建ぺい率だけ見るのでなくして、基礎工事だけきちつとすれば、要するにそんな曲がった家やひびが入った家だとか、かしがつてき

たなんということは絶対あり得ないのだよね。

だから、そこら辺に、私は、材質に等級をつけたことになるわけですね。

たって意味がない、むしろ基礎工事や具体的な建

て方に問題があるというふうに実は思っているわ

けです。

○吉田(公)委員 評価機関の行う現場検査はどの段階で行うのかといふことになるわけですね。

たな

ういうものだったということをちゃんと検証しておかなければいけない。途中が全然検査しなくて、裁判をやって、十年目にここは欠陥があるじゃないかといふのはなかなか、家を外して土台を検査するというわけにはなかなかいかないのですよ。だから、そういう点はどうやって現場検査

ます。だから、そういう点はどうやって現場検査につきましては、現段階で念頭に置いておりますのは、

四回ぐらい検査に行くことになるのではないか。

第一番目が基礎の配筋工事のとき、そして二番目

が屋根工事が完了したとき、さらに内装工事が完

了前の中間検査三回と、最後に完成時の検査といふことを念頭に置いております。

ただ、こういう問題に大変お詳しい先生の先ほど來の御指摘ございますけれども、まさに私ども、基本構造部分、とりわけ土台、基礎、地盤、その辺については、これまでいろいろな建築行政においても、あるいは民間の契約関係においても、どうしてもそのスキ間として弱かった

ところを念頭に置いております。

そこで、四ランク程度に分けて、そのうちのこ

れだ、長寿社会対応で、耐久性といいますか、そ

ういう点についてはまたランクを四ないし五ラン

ク程度に分けて、この辺だとか、そういうランク

で表示するものというのも考えられると思いま

す。

それから、単純に、単純といいますか、ある特

定の措置を講じていいか講じていないか、これは

非常にわかりやすいわけでございますが、例え

ば煙感知器があるかないかとかいうようなことも、

これは措置の内容として、有無だけで表示できる

と思います。

いずれ、これにつきましては、先生御案内のとおり、技術的に、例え、確かに材料が違つてい

るのにどうやってやるんだとかいう問題もまだ多々残っております。これを認めいただけるな

らば、施行までの間断命に努力して、そういう技

術的な内容について詰めていきたいと思っており

ます。

○吉田(公)委員 例えば、準防火地域ではモルタルをしなきやいかぬ。そうすると、モルタルの材質に問題があるんじゃなくて、モルタルの厚さも問題になってくるわけだ。その厚さも性能表示の中に入るのかどうか。

だけれども、それは建て主の要望もあるわけ

で、モルタルの厚さについては別に準防火地域で

は厚さ何センチ以上にしなきやならないなんとい

うことは書いてない。そうすると、その厚さにつ

いては、例えば普通なら準防火地域でモルタルづ

くりなら燃えない、しかし、厚さが薄いために中

の木にすぐ火が移ってしまうということはあるわ

けで、そうするとその厚さまで今度は検査しなく

ちゃいけないということになりますよね。

○那珂政府委員 耐火・防火性能については、

生がおっしゃるような問題はいろいろなケースと

して出でます。たまたまモルタルのことでおっ

しゃいましたけれども、そもそもその地域において建築基準法上どういう最低基準を満たしている

か。その最低基準に加えて、消費者はもっと耐火性能のいい家が欲しいんだ、だからランクを建築基準法で、例えば延焼は最低一時間の耐火時間が必要だとするなら、おれは二時間欲しいんだ、

こういった場合には、その二時間に対応するよう

な、そういう性能に対応するような設計段階におけるいろいろな仕様が固まると思しますので、そ

の仕様が、例えばモルタルの厚さでいえば、セ

ンチも厚いようなモルタルが必要ならば、できる

かどうかは別といたしまして、そういうふうにな

ると思します。それが、実際現場で施工がきち

とされているかどうかというようなことをチェック

することになると思います。設計段階と現場と

両面でチェックするということになると思いま

す。

○吉田(公)委員 それから、保証対象部分で、盛

り土それから整地したばかりの土地、わずか二年

ぐらいのことなんですが、むしろこういうの

を十年ぐらいたきちと保証期間をしておいたら

○吉田(公)委員 住宅性能表示制度で評価機関の行為規定として置いて、何とかその重要性にかかるが、いまして、本法案におきましても、瑕疵全部違うので、そういう点では、どうやってこ

○那珂政府委員 今先生御指摘の点は、現行任意保証制度としてござります住宅性能保証制度だと思います。

今回、この法律ができることによりまして、瑕疵担保責任期間の充実に伴い、それを裏打ちする制度として現行ある住宅の性能保証制度を活用していったらどうかというふうに考えているわけでございますが、その中で、土工事について二年というようなことが対象になつてていると思いますけれども、基本的に、先ほども二年以前の倒産について保険の対象とするかしないかという御議論がございましてたけれども、いずれの場合にも保険料が、まあ保証料が上がっていくわけでございまして、それとの兼ね合いでこういう現行二年というふうになつていると思うわけでございますが、全体の必要性等も含めて検討してまいりたいと思います。

○吉田(公)委員 何か打ち合わせにないのばかり聞いて申しわけない。これから、打ち合わせのありものだけ聞くようになりますから。

住宅の性能の格付であります、当然その表示内容について、仮にAならA、その次の材質はB、C、Dとランクづけがあるということになりますと、Aは幾ら、Bは幾ら、Cは幾らとこうなるわけですね。そうすると、いろいろなところから生産された材質が、Aは幾らだ、Bは幾らなんだ、つまり格付イコール価格になつてしまつて、お米の格付と同じように、自由競争の格付じゃなくてむしろ格付によって値段が決められててしまう、そういうおそれがないか、Aはもうこの値段で売っているからこうだというような。そうすると、材質にもう既に格付イコール価格が設定されてくるというようなことに、特に、市場シヨアが例えば四〇%か三〇%を占めるような材質があるとすれば、その会社の格付と価格で、ほかの製造した材質が全部それと同じようになつてしまふ、そうななりはしないか、そういう心配をしてい るんですよ。それはどうですか。

個々の材質を表示するというよりは住宅全体の性能を表示するということに主眼がありますので、今先生御指摘になつたような、特定の部材の格付けに結果として使われるというようなことは余り想定されないんじゃないかな、こう思つておられます。ただ、そうはいつても、資材、部材ならばそろそろされども、だんだん部品、最近のプレハブ的な部品もありますから、あるいは内装材もニッポンになつたりしておりますので、そういう大きくなってきたものについてこの制度によって一定の評価が与えられて、その評価を背景に逆に価格を固定してしまうというようなことがあっては、そもそも制度の趣旨からして全く困るわけでございまして、やはり、先ほども申し上げましたけれども、品質と価格がバランスよく競争の市場において評価されていくというのがねらいでありますので、先生御指摘のようなことがないように注意深く運用していきたいと思います。

○吉田(公)委員 局長、これも事前に打ち合わせはないなんだけれども、例えば、建築確認がとれないう建物というのはいっぱいあるんだよね。東京なんか物すごく多い。だから、建築確認がとれなかつたものについては、つまりこの保証が適用されるのかどうかということなんですが、それはどうなんですか。

○那珂政府委員員 この法案の二本目の柱でござります瑕疵保証の充実でございますが、これについては、建築基準法の確認が仮におりていないとどうような物件についても当然対象となります。が、前段の表示の部分は、確認がおりていないと、いうのを対象にするということにはそれはならないと思いますけれども、後段の民法の特例としている建物でも、建築工務店が保証をすれば保証の対象になる建築物だ、こういうことですね。

○吉田(公)委員 つまり、建築確認をとつていいな建物でも、建築工務店が保証をすれば保証の対象になることになると思います。

○那珂政府委員員 この場合の保証というのは瑕疵

瑕疵保証責任でございますが、これが当然適用になるということでございまして、保険によって裏打ちをしている制度でございますが、その制度としていろいろものも対象にするかどうかというの別途の問題でありますと、それについては私は若干意義があるところでございます。

○吉田(公)委員 製造物責任法、P.L.法があわば、P.L.法を拡大解釈すれば、私もP.L.法が適合する建築物だと思うんですが、建築物というのは、一種の製造物ですから、P.L.法では対象にならないのかどうか、その辺はどうですか。

○那珂政府委員 P.L.法は、御案内のとおり平成六年にできた法律でございますが、ともに消費者保護を推進するという点は本法とともに共通しているわけですが、P.L.法はそもそも住宅などの不動産を対象としておりません。

その上で、身体損害などのいわゆる重大損害が生じた場合にのみ適用されるということとか、あるいは、そもそも消費者とは直接契約関係にない者が不法行為責任を追及できるというような仕組みなどは、例えばテレビとか機械のメーカーに対して、消費者が不法行為責任を追及できるというような仕組みになつてゐるわけでございまして、P.L.法ほどよくてこういうような住宅の瑕疵保証が充実していくということは少し考えにくいかと存じます。

○吉田(公)委員 電気製品でも何でも部品を集めれば製品になるわけで、そういう意味では建築物もそれぞれの部品を集めて家になるわけで、そもそも意味ではP.L.法といふのはこれから適用されてもいいんじゃないかな、そういうふうに私は思つておりますと、どうぞ研究の対象にしていただきたい、こう思つております。

それから、建築士による設計及び工事監理がしっかりとていれば、本来こういうことはないことですよ。ところが、何で欠陥住宅ができるかというと、ちゃんととした建築士が入っていないで、設計監理をしていない住宅に欠陥住宅が多い、そ

十五年の登録から約二十万人いる、それから二級建築士が五十万人ぐらいいる、こう伺っていますが、もちろん二十五年だから登録したときから相当もう少なくなっているとは思いますが、その建築士の活用ということをもつともっと考える必要があるのではないか、そういうふうに思っているんですが、その点はいかがですか。

○那珂政府委員 住宅あるいは建築全体を含めまして、いろいろな技術上の問題がその後発生しているというようなことについて、建築基準法あるいは建築士法の基本として、建築士がきちんと設計をし、工事監理をするという基本をもう一度しっかりと見据えなければいけないということは、全く先生おっしゃるとおりでございます。

昨年の建築基準法の御審議のときにも種々御議論いただきました。私どもも、建築基準法の改正は性能規定化というのが一方の柱でございましたけれども、もう一方、その執行体制の充実ということを申し上げておるわけでございます。その執行体制の充実の中には、やはり建築主とか、検査側の、審査側の体制を強化することになつておりますけれども、その前提として、建築士が工事監理にちゃんと携わってもらうということがあるのでござります。

しかし、実際問題として、建築士を工事監理に携わせるのは建築主の判断でございます。建築主がきちんと建築士に工事監理を責任を持つてやらせるということが基本の一つであるわけでございますが、そういうことも含めて、一方で、建築士が仮に建築主から工事監理を頼まれたら、それはきっとやつてもらわなければいけませんし、仮にも名義貸しというようなことがあっては絶対いけないわけでございます。

そういうことをも万々含めまして、この三月に、建築基準法、建築士法に基づく適正な執行について、建築物の安全安心行動計画、推進行動計画として、全国の公共団体と共同で、あるいは関係団体とも共同して、この一年かけて、いろいろ

な先生御指摘になりました大変基本的な問題に取り組んでいきたい、こう思っております。

○**那珂政府委員** 先生 今前段で御指摘になりましたが、これが実現するには、何らかの仕組みを設けることが必要です。たとえば、建築士が設計した建物が落成後も、その性能を定期的に監視・評価する仕組みを設けるなど、実際の運用方法を検討する必要があります。

り、民民の契約関係において工事施工業者がきち  
と責任を果たしてもらうという、民民の契約関係  
の規律をしつかりすることも一方で必要だうと  
思ひます。両方目まつてこう、うえに問題なんか

に対応していくべきだと思いまして、今回、こういう法案を提出させていただいた次第でございまます。

も、知事の認可のそういう公益法人を指定するということを一応考えておりますが、あくまでも基本は弁護士会を前提にしております。

かそういうものが別途置かれているところがありますが、建築もします、設計監理も行います、そういう会社がたくさんあります。したがって、指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員になるということは、これは公正という面からいかがかと思うのであります。その点について局長の御見解を伺いたい、こう思います。

ことは任意なだけれども、たんだん要するに保険契約があるのかないか、ということがまず契約の第一歩になるわけなので、そうすると、任意なのだれども、しまいには強制的になってしまつ

て、つまり、この制度に入っていますか、入っていませんか、ということが契約の条件ということは、しまいには強制的になってしまふということについてはいかがなものか、そう思つてゐるのです。制度そのものはいいですよ、最終的には強制的になるのではないかというのが実は心配なのです。

したように、工事監理者として建築士が携わる場合には、そういう工事途中の問題について建築主にきちっと報告する義務がございます。そういうことも含めて、確かに建築士が工事監理をきちっとやつてもらえれば、これは再三申し上げますけれども、建築士がサポートしているとか何か変なことをやっているとかいうこともあるかもしませんけれども、もともと建築主にきちと委託されなければ、雇われなければ、本来の社会的使命を全くできないわけでございまして、そういう意味では、制度全体といいますか社会全体の問題として、やはり個人の住宅を求める方にも、そういう建築士による工事監理の重要性をきちっと認識していただきたいことは必要だらうと思います。

それから、建築士法あるいは建築基準法がきちんと施行されなければこんな法律要らないじゃないか、こういうようなお尋ねでございますけれども、先ほども申し上げさせていただきましたけれども、結局そうすると、そういう工事監理をずっととしていなければいけない、常駐して見て

ちつと施行されていればこんな法律要らないじやないか、こういふようなお尋ねでござりますけれども、先ほども申し上げさせていただきましたけれども、結局そうすると、そういう工事監理をずっととしていなければいけない、常駐して見ていただければいけない、一週間に一回どころか、毎日工事をチェックするといふようなことにもなりかねないので、いずれにしても、工事の監理あるいは検査の費用といふものは物すごく膨大なものになるという方が一方でうらみとしてございます。それと並行して、もう一つの基本として、やは

に、建築士に設計監理を委託した場合には住宅性能保証制度適用外だ、こうしておけば、建築士の責任というのは増大、きちっとしてくるわけなんだけれども、建築士に頼もうが頼むまいが、要するに欠陥住宅について、結果について何とかしようと思うからいけないんであって、その経過についてもう少し、せっかく建築士というのがあるのだから、国家試験を受けて、難しい試験なのだし、そういう意味では、やはり建築士といら國家試験資格を持つ人たちをもつともつと活用すべきだ、そう思っているのですね。ぜひそういうふうにお願いしたい、そう思います。

それから、指定住宅紛争処理機関として民法三十四条の法人が含まれているが、具体的にはどのような機関を想定しているのかということですざいます。

○那珂政府委員 先ほども申し上げましたけれども、地域の単位弁護士会で、事務能力等の理由から、弁護士会が指定紛争処理機関になることを申請しないケースも、例外的だとは思いますが、最も、想定されるというようなことから、そういう場合には、当該地域の、例えば都道府県にあります住宅や建築を専門としている公益法人を、都道府県の知事の認可だらうと思いますが、そういう場合に、公益法人を指定する。住宅センターとか建築センターとか何かそういう名前だと思いますけれど

ことその他住宅紛争処理の公正是妨げるべき事情がある者については、紛争処理委員として指名してはならないと明記しております。したがいまして、個別の事案ごとに紛争処理委員を紛争処理機関の長が指名するわけですが、六十四条二項の規定によりまして、そういうことはない、こういうふうに思つております。

○吉田(公)委員 今度、住宅性能保証制度ができますと、当然、十年保証のためにいわば保険を掛けたわけであります。しかし、地域のいわゆる一般建築業の工務店さんなんかは、何だ、十年でかかるような家をつくるなんということはあり得るのか、こう言つて、ちゃんと業務を遂行している人にとってみれば、たった十年で欠陥住宅にならんなどいうことは考えられない。そのためには一種の保険金を掛けさせられる。

そうすると、協定を結ぶ場合、つまり、建て主と業者との間に建築の契約が行われる場合に、必ず住宅性能保証制度、保険に入っていますよといふことがまず第一条件になる可能性があるのですね。要するに、欠陥住宅を直すために、保証制度があるからとかないと、いうのは第二次的な問題であって、万が一のときにそういう保証をしましょうということなので、これは本体の建築物とところが、保険を掛けなければならないという

間の延長等の瑕損担保責任の充実ということが本当に国民の間に定着して、それを、つまり住宅を供給する業者との間ににおいても、本当に責任を持つて、いざというときには修補をきちっとしてもらう。その修補は時には莫大な費用になるかもしれないせんけれども、そういう事態でも経営的に堂々安定してやっていけるのだ、こういう時代になれば、先生おっしゃるように、保険などはどう必要ないということになると思いますが、それが必要な姿かと思います。

しかし、実際問題としては、やはり万が一修補責任が出てきたときに、その費用をちゃんとやるために、業者の方にとつてはそれこそ保険を掛けおかないと安心できないという人も、そういう経営者もいらっしゃるでしょうし、おれは絶対そういう保険なんかに厄介にならなくても企業としてちゃんと、そもそも欠陥を、問題を起こさないし、仮に万が一起きたとしても経営的にも大丈夫だという自信のある方はそういうところに入らないわけでござります。

そういうことを考えますと、私どもは一つのセーフティーネット、裏打ち策としてこの性能保証制度、保険による保証制度を考えているわけでございますので、先生御指摘になるような、本法による瑕損担保保証責任制度が充実して普及したからといって、直ちに保険の制度が一緒になつて

○那珂政府委員 先ほども申し上げましたけれども、地域の単位弁護士会で、事務能力等の理由から、弁護士会が指定紛争処理機関になることを申請しないケースも、例外的だとは思いますが、最も、想定されるというようなことから、そういう場合には、当該地域の、例えば都道府県にあります住宅や建築を専門としている公益法人を、都道府県の知事の認可だらうと思いますが、そういう公益法人を指定する。住宅センターとか建築センターとか何かそういう名前だと思ひますけれども、

一種の保険金を掛けさせられる。  
そうすると、協定を結ぶ場合、つまり、建て主と業者との間に建築の契約が行われる場合に、必ず住宅性能保証制度、保険に入っていますよといふことがまず第一条件になる可能性があるのであります。要するに、欠陥住宅を直すために、保険制度があるからとかないとかというのは第二次的的な問題であつて、万が一のときにそういう保証をしましょうということなので、これは本体の建築物とは全然関係ない話だ。

ういう保険なんかに厄介にならなくても企業としてちゃんと、そもそも欠陥を、問題を起こさないし、仮に万が一起きたとしても経営的にも大丈夫だという自信のある方はそういうところに入らなければいけでございます。

そういうことを考えますと、私どもは一つのセーフティーネット、裏打ち策としてこの性能保証制度、保険による保証制度を考えているわけでござりますので、先生御指摘になるような、本法による瑕疵担保保証責任制度が充実して普及したからといって、直ちに保険の制度が一緒になつて

平成十一年六月十一日

普及していくということにはならないのではないのか。

したがって、先生おっしゃるように、しまいには強制になるのではないかとも、そういう御懸念もそれほど強く持たなくともよろしいのではないか、こう思います。そういうことが仮に制度の普及途中段階にありますても、そのような保険制度があたかも強制だというふうに見られないよう、きちんと業者の方の責任と選択がそこで確保されるように運用に注意してまいりたいと思います。

○吉田(公)委員 要するに、保険金が支払われた場合に、その保険金の行く先はどこですか。

○那珂政府委員 業者の修補責任を保険で付保するということにしておりまますので、修補を要する費用、つまり、修補をした業者に一義的には保険が支払われる事になります。

○吉田(公)委員 問題は、保険対象事故が発生した場合に、保険金の額はだれがどのように決めていくのかということが問題として、例えば保険金の支払いに不満があるという場合には、その不満をどこで処理をしていくのか。それは一回で納得してくださいね。だけれども、こんな保険金額では納得できない、往々にしてあるのですけれども、その場合には、第二の手としてどこで処理をするのかということなんですね。

○那珂政府委員 先ほど申し上げましたように、保険の対象は、まず修補に要した費用でございまして、その修補は何のためにするかというと、住宅取得者とそれを建てた業者がよく調整して、こういう修補が瑕疵担保責任だということで納得した上で修補が決まるわけだと思います。もちろん、そこでもあることのあるかもしれませんけれども、その上で業者が一定の修補をするわけで結構に報告されて、それが瑕疵の内容、補修工事の内容が適切ならば支払われるということでございますが、基本的に、まだ調整を見ないということ

がある場合もござります。業者と取得者の間で調整を見ないこともありますので、それは、財団法人の住宅保証機構に設置された保証事故審査会において、学識経験者による判断を仰ぐことになると思います。

○吉田(公)委員 そういう機関がちゃんとできていないと、有識者が判断を仰ぐといつても、どこに有識者がだか、どういう人だからなくなるわけで、保険金の支払いをめぐってのトラブルについては、それはそれとして、また機関を設けておかなければいけないと、うようなことになるだろう、そう思います。

何で私はそんなことを聞いたかというと、前にも質問したのですが、公共工事の前払い保証会社ということがあります。これは強制加入でも何でもないのだけれども、公共事業を入札した場合は、必ず何%かをこの支払い会社に払っているわけで、東と西に二つある。だけれども、公共工事を入札した業者というのは、公共工事が失敗したら二度と入札に入れないわけだから、よほどのことでないと、要するに、工事を途中で中止するとか欠陥工事をするとか、そういうことはないのだけれども、必ず入札されている。

中小業者も入らされているから、これはまた負担になっているわけで、その支払い金額がどのくらいになっているのかも皆目わからない。二つ会社があつて、その二つの会社が何をやっているのか。その辺がちょっとわからないものだから、建設省がまた同じことをやるのじやないかと思つて聞いてみたわけです。局長、どうぞ。

○木下政府委員 先生、最初に訂正をさせていただきます。二社ではなくて、全国で三社ございまして、北海道は北海道という保証会社がございまして、お話をございました前払い金制度。これは恐らく先生はこの制度そのものがあることに

ついては否定なさらないと思いますが、工事の場合は、着手金として、例えば賃金の支払いとか資材の調達のために当然それなりにお金がかかりますから、公共団体によって違いますが、今のところは大体おおむね四割、場合によっては三割といふところもございます。

その中で、それぞれが経営基盤の弱い中小に対する前払い金をしますが、これは何せ原資が税金でございますから、途中でどんなするよなことあつてはならないということです。発足当初から、それぞれの前払い金の保証を保証会社にさせることによって前払い金を出しているという担保措置をとっています。

細かくなりますので、まとめて三社の数字で申し上げますと、これは、その年によって違います。これが三社が年間に保証しておりますのが九兆円ござります。というのは、逆算しますと、先ほど申し上げたように三割から四割でございますから、日本の公共事業の約二十六兆円ぐらいがこの前払い保証になつてると御理解いただいていいと思ひます。その中で、保証料が年間で大体三百七十億円ぐらいになっております。

ただ、誤解のないように申し上げますが、昭和二十七年にスタートしまして、今までおおむね九回保証料を下げております。今は当の大体四分の一ぐらい、数字的に申しますと約千分の三ぐらいの保証料まで下げております。

そういう中で、年間四十億円ぐらい弁済が出ておりますから、その年に集めたお金の約一割が弁済として使われている。これは、確かに直観的に思は、弁済額に比べて保証料として収入が少し大き過ぎるのじやないかという感じで私も私も率直に持ちます。ただ、現在この三社がそれぞれ保証していますのが、例えば一番大きく保証している会社などの数字を見ますと、いわば保証対象額が、東の場合は二百三十億円ぐらい保証をしております。たとえば今日的な経済状況なり建設業の経営で、例えは万が一のこと、これはあってはならないことだと思いますが、そなりますと、大変

大きな弁済もすることになっています。

ただ、おっしゃられたように、その意味で、会社が何をやつているかよくわからないということに対しても、私は会社に対して、一般国民に対する説明、ディスクリージョーとして、よく経営内容も含めて公表していかなければいけないと思います。それで、それから、ためたお金が果たして適当でございますから、途中でどんなするよなことあつてはならないということです。発足当初から、それぞれの前払い金の保証を保証会社にさせることによって前払い金を出しているということが、常時我々も監視してまいりたい、こう思つております。

○吉田(公)委員 この後だれも質問しないようございます。といまして、休憩だということございます。大臣も御答弁をいただく質問項目がありませんでしめたので、少し早目でございますが、みんなたたには東京の信用保証協会なんかの積立金に比べてこの会社の積立金が適当であるかということは、常時我々も監視してまいりたい、こう思つております。

○平田委員長 この際、休憩いたします。

午前十一時三十六分休憩

○平田委員長 休憩前に引き続き会議を開きまます。

質疑を続行いたします。石井総務君。

○石井(総)委員 欠陥住宅の問題は大変重要な問題でございまして、私どもも從前から大変強い関心を抱いておつたところですが、今回それに対して前向きな取り組みがなされているということについては、そういう意味では結構なことだらう、こう思います。

そこで、具体的な問題から幾つか質問をさせていただきますが、政府の案では、性能表示についての程度ぐらい今までマークがつけられるのか。いいものだけというふうになりますと、これはいろいろと工務店やらあるいは業者の大小とかその他によつて差別が出てくるような氣をするわけですが、これほどの範囲ぐらいまで性能表示の評価

というものはつけられるんでしょうか。

○那珂政府委員 お答えいたします。

性能表示の具体的な対象となるレベルと申しますが、その辺についてのお尋ねでございますが、一般的には、御案内のとおり、およそ我が国で建築される住宅については、基本的に建築基準法によって必要最小限のレベルが決まっておりますので、それを最低限いたしまして、それに付加される事項あるいは建築基準法で定められていることについても、上乗せといいますか、幾つかのランクがあると考えられると思います。

そういう意味では、表示対象となる項目によつて、その幅というのは一概に申し上げられませんけれども、先生お尋ねのように、いわゆる高品質な高いレベルのものだけ表示するということは全く考えておりません。繰り返しますが、高いレベルのものも当然表示されませんけれども、同時に、通常の仕様の住宅であつてもそれに見合った表示がきちっとできるような基準としていきたいと思います。

○石井(総)委員 私が危惧しますのは、地域の一般の善良で優良な工務店、こうしたもののが地域でこつこつと家をつくる。そういう際に、そういうわけですから少しでも安くつくりたいわけですね。その場合に、こうした制度のもとで性能表示というようなことになってしまいますと、一定のコストが乗っかかるわけですが、これはユーリーといいますか施主の方にもそうだし、工務店の方にもかかってくるだらうと思うんですね。そういう場合に、まずこの性能表示といふものが示されて、そしてその段階で何かマークが行くんでしようか。それからまた、マークといふのは何種類ぐらいのものがあるのか、一種類なのか。契約内容に盛り込まれた場合、そうすると完成時にまたマークが出てくるのか。まあこの工務店はいつもしつかりした仕事をしているからもうお任せでいいや、だから性能表示について契約の中に特段それを盛り込まなくていいですよといふこ

とでもってお任せでやつた、そういう場合は性能表示といふものは完成時には出てこないということがなるわけです。そういたしますと、将来その家を売り賣するとかいうような場合にやはりハンドイがついてくるという心配はないのかどうか、ちょっとその辺を聞かせてください。

○那珂政府委員 幾つかお尋ねいただきまし

たものかがわかるようになります。それは、住宅を取得する人が、この住宅について契約書においてその住宅がどういう検査、評価をしてもらつたものかがわかるようにしたい、こういうことであります。例えば設計段階、つまり契約書を交わす前提としての審査と評価、それから中間検査を経て完成した段階における審査、評価と両方あ

ると思うんですけれども、そういうものは、これ

は先生がちょっとお触れになりましたけれども、

中 小 の 地 元 の 地 域 の 工 務 店 な ど が この 対 象 か ら 取 得 さ れ る の は な い か と い う 懸念 に つ い て お 審

ねですが、技術的それからレベルの点においては、先ほども申し上げましたけれども、全くそ

うことはないと思います。

もちろん、御本人がそういう評価を受けたくない

い、こうおっしゃれば別ですけれども、現状から

いって、まじめにやつらいっしゃる地域の工務

店がこの制度の対象としているレベルから大きくなれば安くなるし、責任がないといえば責任がないわけですから、後々において一定の差が出てくるこ

とはやむを得ないことかと思います。

○石井(総)委員 その分の評価書といふのは何項目ぐらいいあるんですか。それで、そのうちの例え

ば一項目か二項目だけでも契約の内容に入れたら

いう場合は、その評価書といふのが出てくるわけ

でございますので、その分、物は安くなるといえ

ば安くなるし、責任がないといえば責任がないわ

けですから、後々において一定の差が出てくるこ

とはやむを得ないことかと思います。

○石井(総)委員 表示項目の内容については今

種々検討しているところでござりますけれども、

どのぐらいの数になるかということになりますけ

れども、中には、例えば遮音性のように、本当に

技術的にも経済的にも、コスト的にも申し上げ

た方がいいと思いますが、なかなか難しい問題が

あります。それは、消費者、住宅取得者もそれか

ら生産者も、あえてそういう高いものまでやらな

いで、その点は評価しなくていいという合意を

中古住宅市場において一定の安心感を与えるといふ意味では、評価を受けている方が有利といえば有利な状況、むしろそれが、私どもがこういう制度を日本の住宅ストックの質の向上という観点から、ちょっとその辺を聞かせてください。

○石井(総)委員 それはいいんですけども、

さつきもう一つ伺ったのは、評価書を提示するわ

けですね。しかし契約の中身には盛り込まないと

いう場合に、それは、最後の完成時の検査でもつだけ何か例を挙げられたと思うんですが、あと

て何らかのそういう評価書というようなものをも

らえるのか。もらえないんだろうと思うんです

が、そういう場合に、それは地域の中小の工務店

というものはやはり差が出てくるんじゃないですか。

○石井(総)委員 今まで検討中とおっしゃいま

たけれども、評価書の性能項目というのは、今一

つだけ何か例を挙げられたと思うんですが、あと

どんなことが考えられるんですか。

○石井(総)委員 今考えておりますのは、例えば

構造耐力、防耐火性能、遮音性能などの項目、その他

エネルギー性能、そして耐久性能などの項目、その他

も幾つか考えておりますが、基本的にこういう

項目を考えております。

○石井(総)委員 その評価の基準といふものは、

よほど十分にしておかないと、そうした方がいい

か、全部なのかという問題はござります。しか

し、仮に部分であったとしても、その部分につい

ては契約履行責任、片っ方の当事者にはないわけ

でございますので、その分、物は安くなるといえ

ば安くなるし、責任がないといえば責任がないわ

けですから、後々において一定の差が出てくるこ

とはやむを得ないことかと思います。

○石井(総)委員 その分の評価書といふのは何項目ぐらいいあるんですか。それで、そのうちの例え

ば一項目か二項目だけでも契約の内容に入れたら

いう場合は、その評価書といふのが出てくるわけ

ですか。

○那珂政府委員 表示項目の内容については今

種々検討しているところでござりますけれども、

このふうに挙げておいただけでは、それ以外

の部分の欠陥といふものが出てきたときに、それについては紛争調停で保護されないということになると思うのですが、その辺はどういうふうに考

えてますか。

する場合があります。その部分ははつきりと、契約書において、その部分は契約対象外とするといふことを明記しているわけです。

ただ、残った部分はこの評価制度に乗つているものですから、残っている部分についてのみ、こ

の住宅はきちんと評価されたものだというマークは当然機能すると思します。

○石井(総)委員 今まで検討中とおっしゃいま

たけれども、評価書の性能項目といふのは、今一

つだけ何か例を挙げられたと思うんですが、あと

どんなことが考えられるんですか。

ともあり得ると思います。

したがいまして、それについては、基準をそもそもつくるときに、学識経験者やそういういろいろな各界の方の意見は十分聞くつもりですけれども、それでもなお予想しない新しい技術が出てくるかもしれません。それについてはその時点において、この制度においては特別評価方法認定という例外的な措置を用意しておきました、その時点でも高度な技術的判断をしてもらうということになると思います。

もう一方の、瑕疵推定基準と先生おっしゃいましたけれども、これは、この法案の二本目の大きな柱の、要するに瑕疵保証の期間の充実に関するところでございますが、実は、瑕疵保証に当たりまして、今先生ちょっとお触れになりましたけれども、この制度で十一年間と延長いたしました新築住宅の基本構造部分の瑕疵をどういうふうにだれが最初に見つけるか、もっと平たく言えば、入居者が五年、六年たってどうやってわかるかということが、それは表面的に出てきた壁の亀裂とか床の傾きとか、そういう表面上のふやあいによって、これは本当は土台が傾いているからだ、それは実は基礎が傾いているからだ、そういうふうに構造上の瑕疵、欠陥として推定していくわけだと思います。

その際、消費者側に、民法上、瑕疵の立証責任があるわけですから、こういう住宅のよしな非常に専門性の強い、技術的な難しいものについて、消費者に瑕疵の立証責任を負わせるのは酷ではないかという意見がござります。私ども、この法案を当初いろいろ考へる際に、瑕疵の推定基準を設けて、それで消費者の立証責任をここで転嫁していく方法はないかと考えました。

結果としては、いろいろと技術的な問題、それから各界の意見の合意を見なかつたこと、あるいは、今先生おっしゃるようだ、なまじの基準を決める、それ以下の程度のものについては、瑕疵

瑕疵の推定規定を置くこと 자체は見送りました。しかし、これが実はお答えで恐縮でございますが、先生今お触れになつたのは、瑕疵の推定規定といふ高度な技術的判断をしてもらうということになります。この制度においては特別評価方法認定といふ例外的な措置を用意しておきました、その時点でも高度な技術的判断をしてもらうということになると思います。

もう一方の、瑕疵推定基準と先生おっしゃいましたけれども、これは、この法案の二本目の大きな柱の、要するに瑕疵保証の期間の充実に関するところでございますが、実は、瑕疵保証に当たりまして、今先生ちょっとお触れになりましたけれども、この制度で十一年間と延長いたしました新築住宅の基本構造部分の瑕疵をどういうふうにだれが最初に見つけるか、もっと平たく言えば、入居者が五年、六年たってどうやってわかるかということが、それは表面的に出てきた壁の亀裂とか床の傾きとか、そういう表面上のふやあいによって、これは本当は土台が傾いているからだ、それは実は基礎が傾いているからだ、そういうふうに構造上の瑕疵、欠陥として推定していくわけだと思います。

その際、消費者側に、民法上、瑕疵の立証責任があるわけですから、こういう住宅のよしな非常に専門性の強い、技術的な難しいものについて、消費者に瑕疵の立証責任を負わせるのは酷ではないかという意見がござります。私ども、この法案を当初いろいろ考へる際に、瑕疵の推定基準を設けて、それで消費者の立証責任をここで転嫁していく方法はないかと考えました。

結果としては、いろいろと技術的な問題、それから各界の意見の合意を見なかつたこと、あるいは、今先生おっしゃるようだ、なまじの基準を決める、それ以下の程度のものについては、瑕疵

瑕疵の推定規定を置くこと自体は見送りました。しかし、これが実はお答えで恐縮でございますが、先生今お触れになつたのは、瑕疵の推定規定といふ高度な技術的判断をしてもらうということになります。

一方で、不動産の表示に関する公正競争規約におきましては、「新築」という文言は、建築後一年未満であつて、「」という表現もありまして、こういう要するに現在中古として扱われているもの、その分実は価格も安くなっているわけですが、それと新しい住宅とはやはり区分して、区別して瑕疵保証の充実の対象とすべきだというふうに判断いたわけでございます。

○石井(総)委員 この瑕疵の推定基準といふのレベルを高くすると、それ以下のものについては結局瑕疵じやないというふうに紛争処理のときに一方の当事者が言い張れるということにもなりますので、そこは注意して、やはり表面にあらわれるふやあいと本当の瑕疵との因果関係を段階的に示すような、そういう工夫をしてこの基準を定めていきたい、こういうふうに思っております。

○石井(総)委員 この瑕疵の推定基準といふのも、これはやはり大変難しいので、むしろ、消費者の方から見れば、余りこれとこれとこれですよというのがいいのかもしれませんね。ですから、少なくともスタート時点ではそういうものは設けないでいくといふのでいいのかもしれないが、どうですか。

○那珂政府委員 新築住宅を一年とした理由でございますが、本法における二つの大きな、制度が二つに分かれると思いますが、住宅性能表示につきましては、法文上、つまり制度上は新築住宅に限らない制度にしております。幾つかの、中古住宅について、いろいろ検査の仕方等に関する技術的問題がまだありますので、当面は新築住宅に限つて取り組もうと思つておりますけれども、制度上は新築住宅に限らない書き方をさせていたいと思います。

今、先生お尋ねの新築住宅一年というのは、具體的に言えれば、この法案としては二本目の柱であります瑕疵担保期間の充実のことが、これは対象

は新築住宅、その新築住宅とは一年というふうな定義をしているわけでございます。その意味は、建築後一年間空き家のままほつたらかしますと、普通、通常よりも部材等の劣化が進む、こう言われております。それはどこで、半年でひどくなるのか、一年なのか二年なのか三年なのかという問題はあると思います。それほどもちょっと申し上げましたけれども、遮音性のように実際問題あるといふような場合は、取得者側だって、あくまでもこれは参考でいいんだと考へる、参考の一つかかけになるものになりはしないか。加えて、そういうものの幾つかの事例を積み重ねることによりまして、将来、推定規定が技術的に客観的に設けられるかもしれない、そういう期待も込めて、紛争処理の参考とすべき技術的基準として定めることとしたわけです。

これについて、実際は、推定規定で申し上げましたような同じような問題がございます。余りレベルを高くすると、それ以下のものについては結局瑕疵じやないというふうに紛争処理のときに一方の当事者が言い張れるということにもなりますので、そこは注意して、やはり表面にあらわれるふやあいと本当の瑕疵との因果関係を段階的に示すような、そういう工夫をしてこの基準を定めていきたい、こういうふうに思っております。

○石井(総)委員 それから、細かいことですが、新築住宅といふものの定義といふのは一年といふことなんですが、これは、性能表示という観点からいえば、一年間で新築の性能といふものが失われるということはないと思うんですね。ですから、これははどういうわけで一年といふこと、これは一律に決める必要は余りないんじゃないかというふうもするんですが、どうですか。

○那珂政府委員 新築住宅を一年とした理由でございますが、本法における二つの大きな、制度が二つに分かれると思いますが、住宅性能表示につきましては、法文上、つまり制度上は新築住宅に限らない制度にしております。幾つかの、中古住宅について、いろいろ検査の仕方等に関する技術的問題がまだありますので、当面は新築住宅に限つて取り組もうと思つておりますけれども、制度上は新築住宅に限らない書き方をさせていたいと思います。

○那珂政府委員 理屈の点でいえば、先生おっしゃるようによ、この制度、つまり性能表示制度に乗つからないところの制度が予定しているいろいろな性能の向上策あるいはトラブル防止策は適用されませんので、そういう意味では、その部分は任意になつておりますから、なるべく多くの住宅がこの制度に乗つてもらつて、そうすることによって欠陥住宅の減少に努めていきたい、こう思つております。

なお、くどいようですが、これと並行してもう一つの柱である瑕疵保証期間の充実につきまして

は、これはすべての新築住宅について適用されるものでございますので、この両制度相まって、両方で相当程度欠陥住宅あるいはそういう欠陥に伴うトラブルの防止に役立つものと期待しております。

○石井(総)委員 この制度ですと、指定住宅性能評価機関というものをつくるわけですね。しかし、これはどのぐらいくるのか、どのような機関を指定していくのか、相当これは全国にたくさんないと処理をし切れないんじゃないかという気がしますが、いかがですか。

○那珂政府委員 この住宅性能評価機関の指定についてでございますが、一定の技術的能力、公正中立性を有するなどの要件に適合すれば、株式会社、公益法人を問わず、民間機関を広く指定していきたい、こういうふうに幅広く指定しております。

したがって、御指摘のように、これは各地域にこういうものがたくさんないと、やはり一般消費者あるいは中小住宅生産者のニーズにこたえられないという問題がありますので、都道府県当たり少なくとも一つ以上は指定していく。大都市はもちろんもっと、何機関も指定できればいいと思っておりますけれども、そういうふうに幅広く指定する、呼びかけるということで対応してまいりたいと思います。

〔委員長退席、谷畠委員長代理着席〕

○石井(総)委員 これは建設大臣が指定するのも、両方とも建設大臣の指定ですか。そうですね。

○那珂政府委員 そのとおりです。

○石井(総)委員 こういういろいろな機関をたくさんつくるわけですね。建設省といふのは行政機関ですから、余りこれはやり過ぎて、民間の建設、住宅事業、こういうものの中に細かく細かく入っていくわけですよ。それで、性能表示とかなんとかそういうことも含めて、紛争処理まであれして、指定機関にして補助金を出すのであります。どうですか、その点は。

○那珂政府委員 紛争処理支援センターについてはいろいろ業務が七十九条に規定されておりますけれども、表示制度に乗らない一般の住宅についても、その相談、助言あるいは苦情処理について、その業務として対象としているところでございますので、こういうものについては、私どもとしては、今措置してあるというわけではありませんけれども、国が補助してそういう消費者対策を進めるべきじゃないかと思つております。

○石井(総)委員 こういう機関をいろいろ建設大臣の指定、建設大臣の指定といったって、閑谷建設大臣が一々具体的に審査して、そして指定する実上はそういうことなんだ。そういうことによって、政府のいろいろな権限というものをきめ細かく末端まで行き届かせるわけですよ。そして、そこへ補助金が行くわけですよ。そういうことによって、政官の癒着というものが起こつてくるわけです。だから、そこで政治家が活躍するわけですよ。それを指定させると言つて、ここにいるような先生方は別として、人によつては、そういうことであなた方が、はい、わかりましたと言つて指定するというようなことが起こるわけです、往々にして、補助金もそうです。

だから、むしろあなた方がやるべきことは、例えば欠陥住宅に対する罰則をきちっとするだとか、あるいは紛争についてはどういう構想をつくらるか、そういうこと。あとはもう民間の自主的な性能表示にしても、あるいは検査にしても、そういうものは民間同士やらせる。そして、ああの業者はいい業者だ、優秀な人材がある、ではあそこへ頼んで性能表示をやってもらおう、あるいは検査をやってもらおう、こういうことであります。強化も、御案内のとおり、從来行政だけでやっていた仕事を民間機関にも担当してもらつて、少しでも品質の確保、公的規制の執行にまづが、強化も、御案内のとおり、從来行政だけ民事契約上の救済策にも重点を置いて全体を組み立てたつもりでございます。

先生御指摘の、一定期間たたらそういう指定というものについて考え方だとうかという点については、私どもも、そういう考え方で、確かに民間で本当に客観的な信頼性の高い評価がどうな規定がありましたね。「施行後十年を経過した場合において、第三章第二節、第四章第二節及び第五章第二節の規定の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。」こういうふうなことが附則の第三条に書かれておりますが、これは今私が申し上げたような趣旨もこの中に含まれる。基本的には、やはりこういう経済活動というのは民間が行うべきものであつて、行政といふものは極力深くかかわつていかない方がいいのだ、いつまでもここでやつてない方がいいのだ、そういうような意味が含まれているのかどうなかつてことを、で

この法律なんかだつて、これは典型的で、大体芽をつぶして歩いているのですよ。だから、今回どうしてもこれを通したいのであれば、行く行くは、なるべく近い将来、こうした機関についての建設省の権限というものを外す。建設省の許認可をこれでもつてワンセットまたつくり出すじゃないですか。こういうものを外して、自由な民間経済といふものに任せていく。こういうふうに持つていくべきだというのが私の強い意見でございますが、いかがですか。

○那珂政府委員 性能評価機関を指定して評価機関をつくるという制度になつておりますけれども、これはこの制度の骨格でございます性能の確保ということに関して、やはり住宅購入者にとっては、実際にせつから共通の物差しができたとしても、それが完成して手に入れた段階で本当にその性能があるのかといふことは非常に重要なことであります。やはり一定の信頼性の高い第三者機関の評価といふことも実際問題必要ではないかということは消費者保護の観点から言えると思ひます。

また、制度全体について、これは御理解賜りましたが、いろいろ欠陥住宅問題等に対応するため、私どもは昨年建築基準法の改正をお願いいたしました。そこで、つまり検査あるいは確認等の執行体制を強化するという考え方でござりますが、強化も、御案内のとおり、從来行政だけ民事契約上の救済策にも重点を置いて全体を組み立てたつもりでございます。

それから、ちょっと別の話になりますが、実はきょうは河川局に来ていただいているのですが、済みません、その話に入る前に、建設大臣にせつかりかえていただきたいということを申し上げておきます。

この法律の中に、これは何年間かで見直すよう規定がありましたね。「施行後十年を経過した場合において、第三章第二節、第四章第二節及び第五章第二節の規定の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。」こういうふうなことが附則の第三条に書かれておりますが、これは今私が申し上げたような趣旨もこの中に含まれる。基本的には、やはりこういう経済活動といふのは民間が行うべきものであつて、行政といふものは極力深くかかわつていかない方がいいのだ、いつまでもここでやつてない方がいいのだ、そういうような意味が含まれているのかどうなかつてことを、で

は大臣に、ちょっと済みませんが、お答えをいただきたいと思います。

○閑谷國務大臣 これはちょっと先生、専門的な分野でございましょ。ですから、これは間違うと困りますので、答弁書をちょっと読むような格好になりますが、お許しをいただきたいと思いま

評価機関を指定し厳格な監督を行わなくては制度が適正に機能するとの見込まれる場合は、住宅性能評価を行はる者を指定するのではなく、名簿への登録程度に改めるなど、行政の関与を少なくし、罰則等による事後的なチェック方式とするなどが考えられるというふうに言われておりますが、私もそういう程度ではないかなと思います。

○石井(越)委員 前向きで結構だと思うのですが、やはりそう一々指定とか認可とか許可とかいうのでなしに、やはりもう自主的にどんどんできるようになります。そういう方向に向けていった方がいいだらうと思いますね。

それから、岡山県の奥津町に計画中の苦田ダムというものが、本体工事の起工式をこの十六日に行なうというわけですが、このダム計画は、ダム事業審議会も設置されおりまして、現地にまだ千二百名もの地権者がおる。あるいは、水没予定地に百名もの地権者がおる。あるいは、水没予定地にまだお住まいになっている方もおるわけでござります。それにもかかわらず、ここでもう早々と本体工事の起工式を今月の十六日に行なうのだというのでは、余りにもこれは強引な話だらうと私は思うのですね。

以前にも、この問題を私は委員会で取り上げたことがござりますけれども、苦田ダムの建設計画というのはもう四十年余にわたって問題になつてきておりまして、地元の県知事が從来大変積極的に推進してきた、あるいは周辺の市町村長なんというのもそつなのです。しかし、大部分の住民の皆さんには、これは多くの住民の皆さんは反対をされておるものでして、しかも今日もう四十年前とは経済情勢も全然違うわけでありまして、利水といふ面においてはもう水は要らないといふところがどんどんあるわけですね。そういう中で、何かダムをつくろう。

我が国のいろいろな財政の構造というのは、公共事業を持つことによって、地域に若干金が回っていく、仕事が回っていく。そうでないと

地域に仕事がないというようなやり方で、そういう構造にこれまでしてきてしまいましたので、そこにも大きな問題があるわけですが、こうして強引にダム建設をしようというのは、主として建設省と地元のこれまでの知事ですよ。

どうということをやつてきたかというと、やれ、奥津町近辺に行なうべき小さな公共工事みたいなものを、予算を何だんだ言いながら引き延ばして

嫌がらせをやつてみたり、あるいはお住まいになつている住民の皆さんに立ち退きをさせるわけですが、これも猛烈に執拗な嫌がらせとか、あるいは圧力とかいうものをかけながらやつてきたわけですよ。その紛争記録といふものはもう膨大なものがあるわけですが、例えばそういう中に、生

活安定資金といふのですか、何かお金を、協力感謝金といふのもあるのですが、あるいは生活安定のためのとか、いろいろな名目でもってお金を無利子で貸しましよう、催促なしのあるとき払わなければいけない、そういう貸し方でやつてきているわけですね。もうさんざんこれはこの手でもつてやつてきた。これをいまだに強行しようとしておるわけですね。

この起工式というのは、依然としてこれは十六日にどうしても強行してやるつもりなのか。そして、その起工式にはどういう人たちが集まつてみてください。

○青山政府委員 申し上げます。

今のお話ございました苦田ダムといいますのは、岡山県の吉井川の上流につくられます多目的ダムでございまして、洪水調節、それから水資源の供給といった目的を持つているわけでございまが、特に吉井川筋の治水、それから岡山県の瀬戸内海沿いは非常に水の少ないところでございまが、どちらもいたしまして、岡山の前知事の長野さんを初めとして、そういうことを建設省が求められているところでございまして、建設

省としましては、ダムの早期完成に努めていると

ころでございます。

また、苦田ダム事業に伴いまして、水没地の五百四世帯の方々の移転が必要となつたわけでございますが、現在までに五百四戸中五百一戸が移転戸は同意済みでございまして、未同意の方は一戸だけという状態になつているわけでございます。

また、水没地につきましても、これは水没面積が四百四十七・二ヘクタールあるわけでございまが、そのうちで、今先生お話をございました坪地主、一坪共有地と呼んでおりますが、その面積は四百四十七・一ヘクタール中〇・一六ヘクタールでございまして、その〇・一六ヘクタールに地権者の方が延べ千百九十一名いらっしゃると

いう状況でございます。  
私どもいたしましては、これらの未同意の方々や一世帯の方につきましては、誠心誠意御理解をいただくべく努力をしてまいりたいと思っておりますが、この共有地もしくは住居は今回行なうとしております工事箇所からは十分離れておりまして、また標高も高いという事から工事の影響がすぐには及ばないという判断で、本体着工されに起工式ということを考えておるところでござります。

なお、起工式の主催者は中国地方建設局長でございまして、出席者といたしましては、岡山県知事、また中国地方建設局、また建設省の本省からもしがるべき者を派遣するということを考えておるところでございます。

○石井(越)委員 これはもう本当に、いろいろな村長選挙、町長選挙などというようなものに一々四十一年にわたつていろいろ干渉をしてきて、地域の住民を本当に痛めつけてきたんですよ。岡山の前知事の長野さんを初めとして、そういうことを建設省はやつてきたのですね。

そういう中で、今、これはまだ全然、そんなに地権者がおつて、住んでいる人もいるというの成が求められているところでございまして、建設

でいる人は遠くの方にいるからいいんだと。これは水没地にいるのですよ。遠くの方だからいいんだって、そういうことでいいのですか。これは明瞭に、もうしゃにむに、法律もモラルも何もあつたものじゃない、とにかくつくるんだというような、いかにも法洽国家にあるまじき、そういう行為がございませんか。

少くとも、今、起工式なんというものをなぜわざわざやる必要があるのですか。恐らく、こういうことをやって、そして反対住民や何かにプレッシンジャーをかけよう、しかも、もうどんどん工事が進んでるんだ、勢いつけて、それでももう一気呵成にやつてしまおうという策謀ではないか、私はこういうふうに思います。

そこで、あなた方は、そうすると起工式をやるんですけども、本体工事を進めるんでしよう、どうな解決の地権者あるいは住んでる人たちは、これは強制収用でもって力づくでどかすんですか。は強制収用でもって力づくでどかすんですか。○青山政府委員 現在残つておられる地権者の方々とは、引き続き誠心誠意話し合いを行つてまいりたいというふうに考えております。

けれども、苦田ダムの早期完成が多くの方々から強く要望されております。特に、昨年の秋には大出水がございました。私も現地に参りましたが、町営住宅の屋根を破つて避難したというふうな方々もいらっしゃるような大水害でございました。津山市内もたくさんのが水につきましたし、吉井川全体では約六千戸の家屋が浸水したわけでございまして、そういうしたことから、今まで五百四戸及びます水没世帯の方々、非常に御苦労の上移転を決断していただきまして、五百三戸の方が移転を承諾済みもしくは移転済みという状態になつてゐるわけでございまして、そういう方々の正直なお気持ちちは、こうなれば一刻も早くダムを完成させて、自分が移転した、ふるさと捨てた意味

を早く持たせろ、早く下流の人々のために役立つダムをつくれという声だと思っております。

そういう意味で、どうしてもこういった残った地権者の方々が御理解いただけない場合には、最終的に法的な措置をとらざるを得ない、かように考えております。

○石井(総)委員 隨分高圧的な態度ですね。四年かかってじわりじわりといじめ抜いて、そして立ち退いていただいたなんて、とんでもない話で、あなた方は力をもって立ち退かせたのでありますよ、事実上は、嫌がらせをして、圧力をかけてしまつて、誇らしげに、今五百四戸だ、そんな言い方はないでしよう。

しかも、今の話を聞いてみると、強制収用も辞さず、言うことを聞かなきゃ力強くでどかすんだ、こういうことですか。とんでもない話ですね、それは。

去年の台風による水害があつた。これは、では苦田ダムがあれば去年は水害がなかつたのですか。そんなことはないのですよ。あの津山市の内の排水の整備はしていない、あるいは河川の改修は全然おくれている。そういう中で、そういう台風や何かを理由にして、ここぞとばかりあなた方は勝ち誇つたように、そんなものを理由にしてはいけませんよ。こんなダムができれば余計水害が起るということはもう明らかで、この委員会でも、これまでもうずっと二年ぐらいため論してきましたが、それはそういう点では安全だといふことはならないのですよ。

強制収用をするというのは、私は、これは大臣、ちょっとただならぬ発言が今河川局長から

あつたと思うのですが、大臣にはこういいう大きな問題をぜひお答えいただきたいと思うのですが、大臣、同僚の自民党の議員さんが大臣には答弁させんなと言つてゐるのですが、それはどういわげなんでしょうかね。

○閣谷國務大臣 私もこういいう公共事業というの

はいろいろ見て來ておりますが、このケースにいたしましても、建設省の仕事というのは本当に国民の生命財産を守る、安全を確保するということでもやつておりますことは、これはもう寸分の疑いもなく事実でございます。

ですから、局長が答弁いたしましたように、御当地の方々の要望を受けた今日まで進んできておる、そして、今後もそういう方々には誠心誠意おま進めていく、そして、水没地の住民が立ち退かれない場合には、あるいは地権者との法律的な問題が解決しなくとも、それは力強く強制収用でやるのだ、こういうことですか、大臣。

○閣谷國務大臣 日本国は法治国家でございまるのだから、法律にのつてやつていけば、おのずからそこに結果は出でてくると思つております。

○石井(総)委員 これは大変貴重な、重要な御発言をいたしましたので、大きな問題になるのじやないかと思います。

そこで、私は、しかと今のお言葉を胸にとどめまして、とりあえず、きょうは質問を終わらせていただきます。ありがとうございます。

○平田委員長 中島武敏君。

○中島委員 今度の改正案は、最近、国民生活センターに寄せられる住宅の欠陥、瑕疵に関するトラブルが非常に増加していることや、あるいはまた阪神・淡路大震災で死者の八九%が家屋の倒壊による痛ましい死であるということなど、国民の住宅の安全に対する関心が非常に高まっていることなどを背景として出されてきているものと

思ひます。また同時に、住宅業界をめぐる大手住宅メーカーと中小建設業者の市場での競争が激化している今日、それにもかかわる問題だ、そのよう

は、国民生活センターへの住宅関係の相談件数が、九三年度が一万五千件でありましたが、九六年度にはそれが二万一千件に達していることにもあらわれていると思います。

そこで、住宅の欠陥の定義についてまず伺いたいと思うのですが、建築基準法の法令違反である場合は欠陥住宅に当たり、業者は消費者の求めに応じてそれを修理しなければならないのではないか

いと思うのですが、建築基準法の法令違反である場合については、あるいは地権者との法律的な問題が建築基準法を引用されたお尋ねでございません。内とのおり、法律上明確な定義はございません。ので、その建築基準法になぞらえて申し上げますれば、少なくとも建築基準法上の構造安全性を欠いているような場合には、欠陥住宅と言わざるを得ないのではないかというふうに思います。

それから、建築基準法上の構造安全性を欠いている違反なものにつきまして、業者は直さなければならないというお尋ねでございますけれども、これは、住宅取得者と供給者あるいは生産者との契約、請負契約の場合等いろいろあると思いますけれども、場合によると思いますが、基本的には民民の契約によって、そこに契約上の瑕疵として供給者が負うべき責任をその時点で、いつの時点かにもよると思いますし、一概に断定することはできないわけですから、一般的に現民法にのつとた責任を負うことになると思います。

○中島委員 今、民民の関係にも言及されましたか、住宅金融公庫仕様とかあるいは日本建築学会の標準仕様書に反しているという場合には、これはどうですか。

○那珂政府委員 建築基準法と違いまして、今お示しになりました学会の基準とか公庫の基準といふのは、法律によって最低これだけは守れと規定されているわけではありませんので、これこそ、民民の契約によって、建築学会仕様でやるという契約がきちっとされていて、なおかつ達成されていないとすれば、契約上のいろいろな問題、場合

によつては瑕疵といふこともあると思ひます。○中島委員 秋田県の第三セクターである秋田県木造住宅株式会社が千葉県の山武町で売り出した住宅で、欠陥被害が出ております。

私も、実はこれをつぶさに観察させてもらつたのですけれども、一々は挙げませんけれども、あるおうちの場合には、その庭で二メートルばかりの竹を手で差し込みますと、それが全部埋まつてしまつて潜つてしまつんですね。そのため家が傾いてしまつていて、ゴルフの玉がころころつね。それで、傾いたためにベランダが外れかかっているんですよ。その奥さんは非常に神経質になつて、それは当然なのですけれども、命綱をつけて洗濯物を干しているのを見て、私もはすごいな、ひどいものだということを思いました。

今度の法律によつて、こういう被害というものは救済されるものでしようか。

○那珂政府委員 先ほど申し上げましたけれども、そういう欠陥住宅問題というのは、個々の国民、居住者にとって生活上、実態的にも精神的にも大変なことだと思います。したがつて、私どもも、そういう問題が起きないようにいろいろとそ

の施策を講じていかなければいけない、こう思つております。

その一つが、昨年改正させていただきました建築基準法の改正で、中間検査の導入等、執行体制をきちぢりやるということです。もう一つが、今回の法案によりまして、特に新築住宅について瑕疵担保責任期間を十年に延長するという考え方でございます。

お尋ねの千葉県山武町の秋住のケースでござい

ますけれども、実は、瑕疵担保責任を負うべき供給者である秋田県木造住宅株式会社及び株式会社秋住というものは倒産しております。したがいまして、この法案で新たに十年間に延長いたしました瑕疵担保責任を追及できる相手はいないわけでござ

ざいまして、一義的に申し上げますと、この法案によりましても、今回のようなケース、つまり倒産してしまう、というようなケースに対しては直接的には救済されないということになります。

しかしながら、先ほど来ちょっと議論させていただいておりますが、この瑕疵担保期間の延長に伴いまして、従来あります任意の制度であります、住宅性能保証制度、保険を活用して、保証責任を保険で裏打ちするという制度でございますが、こういう制度がございますので、性能保証制度によって裏打ちをしていたとすれば、倒産の場合でも相当程度の救済が行われたと考えられます。○中島委員 今局長が言及された建築基準法といふのは、建築基準法十九条の二項、施行令の三十八条などによつて、基礎の工事をちゃんとし、かり、地盤改良から何からやっておかなければならないという問題を指摘されたのでしょうか。

○那珂政府委員 今、私が申し上げましたのは、一般的に、建築基準法の施行に当たって、いわゆる検査体制をしつかりするという改正を去年させていただいたわけでございます。個別の、今先生御指摘の十九条に基づく政令三十八条の運用のことについては、まだ先ほどお答えしたわけではなくて、それについて申し上げさせていただければ、その辺についても若干あいまいなところがあることは正直そのとおりだと思いますので、その基準の適正化等について今後検討していくかなればいけないと思っております。

○中島委員 東京都内の六階建てのマンションで、基礎くいが大手ゼネコンの手抜き工事で短くされて支持層に届いていない、そういう構造欠陥事例があります。被害者である原告は、それを理由にして損害賠償請求訴訟を起こしましたが、一審二審とも敗訴となりました。裁判所は、建物の基礎くいが支持層に到達していないくてもいい周辺に働く摩擦力があるから安全であるという鑑定をうのみにして、欠陥被害者である原告敗訴、こういう判決を下しているわけですね。

それで、私が聞きたいのは、判例との関係で建設省はこういう問題をどういうふうに考えるのか、ということを伺いたいと思います。

○那珂政府委員 先ほども申し上げましたように、建築基準法で定められております構造安全性に関する基準を欠いているものについては一般的に欠陥住宅だと言わざるを得ないわけございません。しかし、個別の問題について、しかも具体的な訴訟に上っているものについて、その場合は瑕疵の問題になる、あるいは契約不履行というような問題になると思いますが、そういうことの事実認定については当然裁判所にその判断を仰がれらるべきでありますので、私どもの方で手段の見解を申し上げることは差し控えさせていただきたいと思います。

○中島委員 しかし、建築基準法では、六階建てのマンションの場合ですけれども、支持層まで基礎くいをおろさなければならないということに陥っているのです。何でも裁判所の判断に任せることにならぬのは差し控える、こうなってくるのですけれども、そうではなくて、実際に法律どおりにやらうのは差し控える、こうなってくるのです。だから、そういう点と判例との関係という点はどうするかということは、これは法律との関係を聞いていますのでよ。個別事案ではなくていきます。

○那珂政府委員 一般的に申し上げますと、くいにもいろいろ種類がありまして、途中、完全に支持層まで行かなくても摩擦によって地耐力を受け取るという方式もありますので、計算の根拠として地耐力をどういうふうに前提として計算したかというようなことがわからないと、私どもとしても法律に違反しているかどうかというのはわかりかねますので、御理解いただきたいと思いま

す。

○中島委員 建設省のとる態度をきちんと私は伺いたいと思っています。

○那珂政府委員 個別の訴訟中の瑕疵あるいは契約責任の判断については、繰り返しになりますけれども、個別の判断は差し控えさせていただきたいと思います。

ただ、今先生御指摘の、一般的に、東京都内で支持層に届いていないといふことであります

が、これは御案内だと思いますけれども、建築基準法二十条及び十九条に基づく政令の三十八条等

定規定がこのたび入らなかつたのはなぜですか。

○那珂政府委員 いろいろのことがあるわけですが、一つは、先ほども申し上げましたけれども、推定基準の際に一定の因果関係を前提にするわけ

でございますけれども、外部にあらわれたふぐあ

いの現象を基準化するに際し、余りレベルを高く

ているかどうかということはちょっとこの場では

わかりかねますので、それは考え方であります。

○中島委員 どうも煮えない話をされる気がする

のですね。やはり法律に決められているとおりに

やるというのが正しいのではないですか。

○中島委員 では、一般論です。個別の事案について、だか

ら言うのは差し控える、こうなってくるのですけ

れども、そうではなくて、実際に法律どおりにや

られるということが正しいのではないでしょ

うか。だから、そういう点と判例との関係とい

う点はどうするかということは、これは法律との関

係を聞いていますのでよ。個別事案ではなくてい

ます。

○那珂政府委員 一般的に申し上げますと、くい

にもいろいろ種類がありまして、途中、完全に支

持層まで行かなくても摩擦によって地耐力を受け

取るという方式もありますので、計算の根拠と

して地耐力をどういうふうに前提として計算した

かというようなことがわからないと、私どもとし

ても法律に違反しているかどうかというのはわか

りかねますので、御理解いただきたいと思いま

す。

○中島委員 全くらちが明かぬね。しかし、確認

できることは、法律どおりちゃんとやるべきだと

いうことについては確認できるのではないかとし

うか。

○中島委員 次なんですけれども、ひび割れや傾

きなど、一定の基準を超える欠陥が見つかった場

合、そうした現象で瑕疵を確定し、住宅メーカー

や販売業者が正当性を証明できない限り無料で修

繕をするなどの責任を負わせる、いわゆる瑕疵推

定規定がこのたび入らなかつたのはなぜですか。

○那珂政府委員 いろいろのことがあるわけですが、一つは、先ほども申し上げましたけれども、推定基準の際に一定の因果関係を前提にするわけ

でございますけれども、外部にあらわれたふぐあ

いの現象を基準化するに際し、余りレベルを高く

しているといいますか、ひどい状態にする、つまり

それ以下のふぐあいだつたら瑕疵ではないという

ふうに業者側が言い張るというような場合もあり

ますし、逆もあるわけですが、あるいは、実際こ

れを外的現象から瑕疵の存在を仮にこの法律に

よって推定したとしてもやはり確定までは至らな

いというのが、裁判所等の判断等も含めまして、

法律の先生方の御意見も含めまして、そうする

と、具体的に瑕疵が特定できなければ、やはり争

いは相変わらず残ってしまうというような法律上

の問題もあります。

そういうようなことで、法律家も含めた関係者

においてこの問題について推定規定を設けるこ

とににつきまして完全な合意に至らなかつたという

のが実態でございます。

○中島委員 これは随分いろいろ議論されて、議

論されてと申しますが、いろいろ言われている問

題なのですから、それでも、率直に言いますけれども、

建設省としては、業界の方の意見がどういう意見

でありますか、それからまた消費者の方の意見がどう

いうものであるかということは、あらかじめよく

わかつておられたのではないのかなという気がい

たします。そういうことがわからない建設省では

なからう、あるいは局長ではなからうと私は思

うのです。

○中島委員 それにもかかわらず、こういうふうになつたと

いうのには、これも率直に言いますけれども、業

界、特にマンション業界からの反対があつたから

ではありませんか。

○那珂政府委員 御案内かと存じますけれども、

推定規定をこの法案に盛り込むことについては、

私どもも、先ほど先生が御指摘になつたような意

味で、本当にその技術的知識を持ち合わせていて

い消費者の瑕疵の立証責任を軽減するというよ

う意味で、何とか盛り込めないものだろうかとい

う検討を二年ほど前から随分語めてきたことはそ

のとおりでございます。しかし、先ほども申し上

げましたけれども、やはり、この民法の世界にお

いてもこうすることは全くやられておりませんの

で、言つてみれば、初めてきちつと検討されたと  
いうぐらいのものでありまして、そういう意味で  
は、まだ私どもの検討の仕方も十分ではなかつた  
のかも知れませんが、そういうことで、合意に至  
らず見送ることとさせていただいたわけあります

途中、お立場によつていろいろなことを、御意

見を持つておられる方がいることは、実態そうで

あると思いますが、あえて言わせていただきます

と、消費者の方だからといって推定規定がぜひ必  
要だ、こういうことでもないわけでありますし、  
業者側の立場の方でも推定規定なんかやめろとい  
うわけでもない。いろいろな本当に真摯な議論が  
積み重なつて今回見送つた、その真摯な議論の結  
果としてこの推定規定自体は見送りましたけれども、  
も、御案内だと思いますけれども、紛争処理の参考とすべき技術的な基準としてそれに代替するよ  
うな基準を何とか盛り込めないだらうかというこ  
とで、今、法案上は措置させていただいておりま  
すが、内容について鋭意検討中でございます。

○中島委員 大臣にぜひ伺ひたいと思ってい  
ますけれども、この問題、瑕疵推定規定、これは

やはり消費者の側からすれば非常に求めているこ  
となんですね。今度は法律が出発するんですけど  
ども、いろいろな事例を積み重ねて、そして、こ  
ういうやり方ならいいというふうにやはりしてい  
くべきじゃないかなと私なんか思うのですね。そ  
ういう意味では、これで瑕疵推定規定はもうあき  
らめといふんぢやなくて、やはりしっかりとこれが  
つくられるように今後も努力をしていくというこ  
とにじやないかと思うのですが、その点についての  
大臣のお考えを伺いたいと思います。

○関谷国務大臣 この点につきましては、今局長  
が答弁いたしましたように、局長も話しておりま  
したが、そういうふうなことを入れたいという努  
力をしたわけですから、具体的な基準について  
の合意形成ができなかつた、そういうことがで  
きないというもとで入ると、かえつて混乱  
を起こすケースが出るのではないかというような

ことで、今回は入れていなかつたというふうに聞  
いておるわけでございます。今後、技術的な蓄積  
がなされて、技術的に基準についての合意が形成  
された段階で、また、そのときの社会的情勢等々  
を踏まえまして、瑕疵の推定規定についての再度  
検討をしていきたいと考えておるわけでございま  
す。

ですから、これですべて、これ以上のものはな  
いという状態といいましょうか、考え方ではござ  
いませんので、そういう時期を見て前向きな検討を  
していきたいと思つております。私も簡潔に

○中島委員 それでは、住宅性能表示制度等の問  
題について伺いたいと思うのですが、ちょっと時  
計を見ましたら、私、きょうは相当たくさんなこ  
とをお尋ねしたいと思っております。私も簡潔に  
できるだけ申したいと思いますから、お答えの方  
もぜひひとつ簡潔にやっていただきたい、お願ひ  
をしておきます。

それで、お聞きしたいのですけれども、なぜ新  
築だけを今度対象にして、中古の住宅を対象にし  
なかつたか。むしろ、中古住宅の方がいろいろ欠  
陥があるんじゃないですか。

○那珂政府委員 性能表示制度というふうなお尋  
ねですので、それは先ほど申し上げましたけれども  
も、法制度上は新築に限定されておりません。た  
だ、実際問題、例えば建設段階での図面が保存さ  
れていないケースが物すごく多いわけですし、あ  
るいは、施工段階の検査の状況もわからないとい  
うような実態がござります。そういうような段階  
で、中古の住宅についてどうやってその性能を評  
価したらしいのかという技術的知見が確立されて  
いませんので、当面は新築のみにさせていただき  
たい、こう思つておる次第です。

○中島委員 それでは、将来は中古も対象にする  
というお考えでしようか。

○那珂政府委員 技術的知見を重ねることにより  
ますて、何とか中古を取り込みたいと思います。

○中島委員 プレハブなどの大量生産住宅、これ  
は工場では性能が保証されていても、現場ではな  
かなかそうならない、そういう保証はない。この  
問題についてどういふうにお答えになります

かなかそうならない、そういう保証はない。この  
問題についてどういふうにお答えになります  
か。性能が確保されることが前提だと思ひます。  
○中島委員 ただ、これはきょうの午前中も議論  
されておったかと思うのですけれども、実際はどう  
うかといふと、これは建築士は施工者と従属関係  
にあるわけですね。だから、そういう意味では、  
十八条三項で、建築士が施工監理をやるよう義務づけられておりますね。だけれども、実際はどう  
うかといふと、これは建築士は施工者と従属関係  
にあるわけですね。だから、そういう意味では、  
本当にチェックができるかどうかということがあります  
ては大変疑問になるんですけれども、どうで  
しょうか。

○那珂政府委員 建築基準法及び建築士法上は、  
施工者に従属するのではなくて、建築主の委託に  
応じて工事の監理をする、こういうことになります。

○中島委員 そうは言いますけれども、実際にそ  
の建築士というのは、全然施工者ぢやないところ  
に建築士をお願いするということになればお金も  
かかりますし、大変なんですね。それで、もう局  
長はよく御存じだと実は思つてますけれども、実際には  
も、やはり実際は、施工者のところの建築士がい  
るいと点検をする、検査をするというようなこ  
とになつてくるんですね。だから、その辺につい  
てどうすればよいかということについて、お考え  
があれば聞きたいたい。

○那珂政府委員 我が国の建築工事と建築士の関  
係の実態については、先生今御指摘なさつたとお  
りだと思います。

特に、住宅に関しては、施工業者に従属してい  
るというよりは、みずから施工者であり、みずか  
ら建築士でありという方が我が国の住宅のかなり  
の部分を建設しているという実態だと思います。  
問題は、そういう中小施工の業者といいますか

工務店といいますか、そういう方々が、基準法、  
建築士法あるいは新しいこういう法律等に基づい  
てきつちり仕事をしていただいて、また、それが  
消費者的確に評価してもらうことが一番  
重要なことだらうと思います。

そういう意味で、昨年改正させていただきま  
した建築基準法の運用についても、とりわけ中間検  
査の導入と言つておられますけれども、やはり一  
スとなる建築士による工事監理のあり方につい  
て、なお、例えば工事監理業務をもつと明確にす  
ることなども含めて、今、国においても、各公共  
団体においても総点検をいたしまして、その適切  
な運用に努めていきたいと思っております。

○中島委員 総点検して、それは結構なんですが  
れども、この日本の実態というのはなかなか難し  
い問題なので、これまでよく研究していただきた  
いと思います。

それから、日本住宅性能表示基準それから評価  
方法基準について構造上の安全性にランクをつけ  
るといいますけれども、この意味はどういうこと  
でしようか。そしてまた、ランクの中身を明らか  
にしていただきたいと思います。

これは端的に申し上げまして、建築基準法は、構造安全性と  
いうのは建築基準法で決められているじやない  
か、それにランクをつける趣旨はど、こういうお  
尋ねだと思います。

○那珂政府委員 先生の御指摘は、構造安全性と  
いうのは建築基準法で守つてもらう基準だといふ認識で  
ござりますので、地震が来ても揺れるのも絶対に  
嫌だというような建築主、居住者もいらっしゃ  
います。例えば、そういう方に對しては、近年の建  
築技術の開発によつて、免震構造とか制振構造と  
かいろいろな新しい技術開発もあります。した  
がつて、構造安全性に関する性能についてランク  
づけるに際して、何ランクになるのかわかりま  
せんけれども、一番下といいますか、ぎりぎりの  
ところは建築基準法レベル、それからもう一つ、  
二つ、三つ、こういうふうにランクを上げるので  
はないでしょうか。そういうふうに考えておりま

す。

○中島委員 局長、今のお話は遮音性とかシックハウスだと、ああいう問題の扱いの問題なんですよ。

○那珂政府委員 中島先生のお尋ねが構造安全性というふうにおっしゃったので、構造安全性についてお答えしたわけでございますが、遮音性についても、一定のランクを設ける等の措置が考えられます。

○中島委員 住宅性能評価機関の公平性が担保されるか。つまり、何かと云ふと、住宅メーカー等の資本が入っているのじゃないかと思うんですね。例えば、A、B、C、Dの業者が集まって評価機関をつくる、そななりますと、自分でつくりた住宅を自分が評価するということになるのではありますか。

○那珂政府委員 指定住宅性能評価機関につきましては、その機関の指定の要件として、一定の技術的能力、経営的基礎等のほか、法人の場合については、役員、職員の公正な評価の実施に支障がないこと、評価以外の業務を行っている場合、つまり兼業の場合、公正な評価の実施に支障のないことなどの基準をきちっと決めて指定することによっては、そういう不適切な行為、公正な評価に支障があるようなことにならないようになります。

○中島委員 私は、今述べたことをちゃんと知っているんです。だけれども、もっとそれを具体的に、抽象的なことじやなくて具体的にするために、通達とか何かそんな措置をとっても公平性が担保できるような、そういうことをおやりになる気はありませんか。

○那珂政府委員 くどいようでございますが、指定の基準、第九条一項五号によりまして「評価の業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって評価の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること」という明確な基準があります。

○中島委員 それを具体化するためにどういこ

とをやるかということを、私はもう一步先を聞いています。

○中島委員 お答えですけれども、やはり公平性が知っているんです。その先を言つてほしかった

んですけれども、なかなかそういうふうにいかないみたいですね。しかし、公平性が担保できるようになります。

○中島委員 局長のお答えですけれども、やはり公平性が担保されるでしようか。

○那珂政府委員 住宅紛争処理支援センターといふのは、この制度に参加する、評価を行った戸数に応じて、指定性能評価機関から一定の負担金を徴収する、その費用をもつて具体的の、いざといきときの紛争処理の費用に充てるという仕組みに従事する。

ないという理解をしておりますので、当然その支

援センターにつきましても、そういうことのないようだ。それはきっと監督いたしたいと思います。

○中島委員 局長のお答えですけれども、やはり問題は残るなという感じを私は持ちますね。

○中島委員 それで、次に、紛争処理機関の問題について伺いたいと思うのですけれども、紛争の内容というのは情報公開されるでしようか。それがないと、

将来、さっきお答えもありましたけれども、瑕疵推定規定をつくる参考になりませんし、それからは弁護士会だとか消費者団体の代表だとか、そ

ういふ人たちの意見はどんなふうに反映されるよ

うだと思います。

○那珂政府委員 紛争処理機関におきましては、個別具体的な法的紛争を扱われて、調停案などの内容に個人のプライバシーに関する情報が含まれている場合が多いと思います。

一方、他の欠陥住宅の問題の紛争解決に資する業務の推進に影響を受けるようなことはあってはいけないわけですが、そういう意味では、相

手としてはきちんと運営していきたいと思います。

○中島委員 リフォームセンターを何か予定して

いるようですが、このリフォームセンターの場合は、ハウスマーカーなんかの役員が入って

いるのじゃないですか。そうなつてみると、公平性の担保といふ点はどうなのかなということがあります。

○中島委員 も入つていらっしゃると思います。

ライバシーはわからないけれども、守られている

けれども、しかし、やはり問題は何なのかということがよくわかるというようにぜひひとつしていただきたいと思います。

○中島委員 この七十条の技術的基準でござ

いますが、先ほど御質問のありました瑕疵の推定規定のかわりと言つては変なんですが、やはりかわらしあう負担金を受け取つたことによつて、そ

ういふ人たの意見はどんなふうに反映されるよ

うな保障があるのか。そういうことを含めて御答弁いただきたいと思います。

○那珂政府委員 この七十条の技術的基準でござ

いますが、先ほど御質問のありました瑕疵の推定規定のかわりと言つては変なんですが、やはりかわらしあう負担金を受け取つたことによつて、そ

ういふ人たの意見はどんなふうに反映されるよ

うな保障があるのか。そういうことを含めて御答弁いただきたいと思います。

○中島委員 本当に大限の注意を払いながら、

バシーにはもちろん最大限の注意を払いながら、効率的な情報提供が行われるような仕組みで運営していくべきだと思います。

○中島委員 今お答えのあったように、やはりプライバシーは守らなければいけないかぬというの

のです。

ないかどうか、そういう問題について、中小業者の皆さんからも非常に声が上がっております。私は、これは当然だと思うのですけれども、その辺の問題について伺いたいと思っております。

日本住宅性能基準に含まれない工法や資材を用いた住宅は、特別評価方法によって評価されるわけですね。その場合、特別評価方法は厳しい、中少が十分利用できるものにならないのじゃないか、こういち心配があります。この点についてはどうでしょうか。

○那珂政府委員 そもそも評価方法基準というのは一般的な基準としてお示しするわけございませんから、地域の中小の住宅生産者の方々が通常行っている生産活動、供給活動の場合には、何ら問題なく本来の基準で対応できる、こういうふうに思うわけでございますが、そうあっても、中小生産者の方々が共同で、例えれば技術開発をしようというような場合など、やはり特別の評価方法認定を取得する必要があるような場合があり得るわけございます。そういう場合には、この制度を活用するに当たっては、これはこの制度に付随するものではございませんが、先ほど来申し上げておりますように、中小の住宅生産者の方々の経営の近代化といいますか、そういうことのための助成も支援していこう、こう思っております。

○中島委員 住宅の場合は一括下請が多いことは、局長もよく御存じだと思うのですね。

それで、欠陥が消費者から指摘されたときに、元請が下請にすべてを肩がわりさせてしまう、こういうことにならないか、そうならないようになります。そのためにはどうしたらよいかという問題について伺いたいと思うのです。

○木下政府委員 改めてお答えをするまでもないと思うのですが、元請業者が下請業者に求償できる範囲というのは、当然下請業者が行いました施工上の瑕疵に伴うものに限定されるわけござります。

したがいまして、まずは元下請業におきまして、その業務内容をしっかりと定めるとか、施工計画上の範囲と申しましょうか、施工計画上に明確に表示するというような手立てをすることによって、今後、今おっしゃったような懸念は払拭するわけですね。その場合、特別評価方法は厳しい、中少が十分利用できるものにならないのじゃないか、こういち心配があります。この点についてはどうでしょうか。

○那珂政府委員 はい。

今回の法案の趣旨からいきまして、いわば瑕疵担保責任期間を十年と義務づけましたことに伴いまして、元請業者がその取引上の地位を利用して、不正に下請業者にその責任の範囲を超えて補修をさせるということがないように、我々も建設業界に今回の法案の趣旨をしっかりと徹底するよう指導してまいりたい、こう思っております。

○中島委員 ゼヒそういう指導もきちっと徹底していただきたいと思うのです。

実態は局長もよく御存じだし、私もよく知っています。なかなか難しい問題ですから、やはりきちんとした適切な契約が結ばれるように、ぜひひとつ指導を強化していただきたいと思います。

○那珂政府委員 ゼヒそういう指導もきちっと徹底していただきたいと思うのです。

そういう調査研究、技術開発等について一定の助成も支援していこう、こう思っております。

○中島委員 住宅の場合は一括下請が多いことは、局長もよく御存じだと思うのですね。

そこで、欠陥が消費者から指摘されたときに、

元請が下請にすべてを肩がわりさせてしまう、こういうことにならないか、そうならないようになります。そのためにはどうしたらよいかという問題について伺いたいと思うのです。

○木下政府委員 改めてお答えをするまでもないと思うのですが、元請業者が下請業者に求償できる範囲というのは、当然下請業者が行いました施工上の瑕疵に伴うものに限定されるわけござります。

○中島委員 紛争処理が性能評価を受けた住宅に

限られるということのために、性能評価は任意であっても、現実の市場では事実上強制と申しますが、そういうことになってくるんじやないか。私のところはちゃんと性能評価を受けているんだ、そうでないところはやはり大変ですよというふうなことです、ざっくりばらんに言っててしまうと。そういうふうな宣伝がいろいろやられるということになると、強制という言葉を使いましてけれども、やはり全部そっちへ流れてしまうということになる。そうなると、中小の建設業者はやはり不利になるんじやないかというおそれ、これは非常にある問題なんですね。彼らのところにもいろいろそういう話が来ます。

こういうのに対して、局長、どういうふうにされるお考へか。やはり中小を守つていかなきゃいかぬという立場でお答えをいただきたいんですけども。

○那珂政府委員 先生が御指摘になつて、御懸念されることは、業者が御存じなことがあります。しかし、私どもとしては、基本的にはこういう制度の普及、すなわちなるべく多くの方々にこの制度に入りになつていただいて、やはり消費者に対して、一定の性能等がきちんと評価されて、きちんと情報提供として事前に示していただき、そういう市場での適正な、健全な競争というものを促したいというのが本旨であります。

したがいまして、当然一定のコストはかかるわけですから、それも消費者が負担されることになりますけれども、例えれば中小の工務店等が一緒にあって、評価機関を自分たちでやってみよう、こういうようなケースも想定されます。そういう場合には、その評価機関に対し、評価に必要な機材等の購入費の一部補助というようなことがござりますが、こういう意味では、プレハブとか何とか工法とか、そういう工法にとらわれずに広く対象としようと思つておりますので、中小の工務店さん、とりわけ木造を扱っている方々にとつても当然この制度は利用可能でありますといふか、そういうことも想定した制度としております。

○中島委員 瑕疵担保期間である十年、この十年

以内に業者が倒産した場合、これは一体どうなりますよろか。

○那珂政府委員 先ほども申し上げたかと思いまが、瑕疵担保責任は十年に延長いたしますけれども、あくまでも住宅を取得した人がその供給者に対しても瑕疵担保責任を追及するわけです。相手が倒産されたという場合については、この法律による瑕疵担保責任の延長といいますか充実というものは形式的には及びません。

しかし、先ほど来る御説明しておりますように、供給者のそういう瑕疵担保責任を保険という仕組みで裏打ちするために、既に任意の制度としてございますが、住宅性能保証制度というのがございますが、これに参加していただいて、やはり万が一のときの経営リスクを保険で補つておいていただくというのが一番いい方法だらうと思いま

○中島委員 保険に入る場合、保険料は一体どれくらいになるのですか。

○那珂政府委員 保険料とか検査料とか、込みで住宅登録料と言つておりますが、現在は〇・五三%，例えは二千万円くらいの価格については十万円ちょっと、十万六千円というものがござります。先ほど申し上げました瑕疵担保円滑化基金等を利用することによりまして、二割ぐらいこれが減額されることになると思います。

○中島委員 時間も来ましたのでおしまいにしたいと思うんですが、今度の問題というのはやはり消費者が第一だと思つんですね。しかし、同時に中小の建設業者がやはり本当によく守られるということが非常に必要なことじやないかと思うんです。そういう点で、私は、最後に建設大臣にその辺の決意を伺つて、質問を終わりたいと思うんで

す。

○閣谷國務大臣 御指摘の点は重々頭に入れて対処していきたいと思っておるわけでございますが、この法律案は、住宅供給者の規模の大小にかかわらず、新築住宅の瑕疵担保責任の強化あるいは既存住宅性能表示制度の整備等を行おうとするものでございまして、普通ちょっとと考えてみると、中小企業者に不利な点があるのではないかなどというような感じも持たれるかもしかねんが、そういうようなことが起らぬないように、あらゆる中小企業者に対する支援をしていきたいと思っております。

中小業者が住宅性能の保証制度を利用する際のコストを低減するためには瑕疵保証円滑化基金というものを創設いたしました。それから、今後も補助事業の活用による講習会の開催等、中小業者に対する支援に積極的に取り組んでいきたいと思っております。

○中島委員 終わります。

○平田委員長 中西續介君。

○中西(續)委員 最後にになりましたので重複する部分もあると思いますけれども、御容赦いただきたいと思います。

第一条の「目的」にありますように、「国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的」に作成される本法案については、まさに弱者救済、保護のため、遅きに失した感があるような気が私はします。住宅性能保証制度の普及率がフランスでは一〇〇%、イギリスでは九五%となっておるのに、法的制約あるいは保険制度等の歴史的経過がこれらの国々にはあることはわかりますけれども、なぜ我が国ではおくれたのか、その理由についてお答えください。

○那珂政府委員 現在我が国に存在いたします保険制度、住宅性能保証制度、任意の制度でござりますが、これが対象とする住宅は、十年度で約七万戸、普及率にして六%、こういうことでござります。

これに対して、フランスでは先生御指摘のよう

に一〇〇%でございますけれども、フランスでは、民法上、基本構造部分の十年保証と、その瑕疵に係る保険の付保が義務づけられております。

イギリスにおいても、住宅金融機関、これは民間の金融機関だと思いますが、債権保全の観点から、基本構造部分の十年保証と、その瑕疵に係る保険の付保を一般に融資の要件としているというようなことから、この二カ国は非常に高いのではないかと思います。

だから日本で6%がいいんだとは決して申し上げないわけですが、基本的に、これまで住宅供給者が取得者に負うべき瑕疵担保責任の期間が比較的短い、二年という間に縮短できる、そういう状況であったことから、やはり負った瑕疵担保責任について改めて保険で裏打ちをしなくてもよかつたというのが実態ではないかということが考えられます。

だから日本で6%がいいんだとは決して申し上げないわけですが、これまで住宅供給者が取得者に負うべき瑕疵担保責任の期間が比較的短い、二年という間に縮短できる、そういう状況であつたことから、やはり負った瑕疵担保責任について改めて保険で裏打ちをしなくてもよかつたというのが実態ではないかということが考えられます。

○中西(續)委員 今までの我が国のそうした関係者の良心的なものの中でこうしたことがおくれたというような言い方になつておりますけれども、私はやはりこうした点を考えると、ペブル時期から現状を見ますと、良心的なものが多くなつておるに思ひます。

○中西(續)委員 私はやはりこうした点を考慮すると、住宅性能評価制度はやはりこうした点を考慮すると、ペブル時期から現状を見ますと、良心的なものが多くなつておるに思ひます。

○中西(續)委員 私はやはりこうした点を考慮すると、住宅性能評価制度は、先ほど来る御説明申し上げておりますけれども、一定の厳格な性能評価のための現場検査等の検査が必要でございますので、必ず一定のコストアップになるわけでございます。これは最終的には必ず消費者の負担となりますので、やはりそ

ういうことから考えますと、消費者等による選択制とすることの方が適切であると考え、任意の制度として構成したところでございます。

○中西(續)委員 は、先ほど来る御説明申し上げておりますけれども、一定の厳格な性能評価のための現場検査等の検査が必要でございますので、必ず一定のコストアップになるわけでございます。これは最終的には必ず消費者の負担となりますので、やはりそ

ういうことから考えますと、消費者等による選択制とすることの方が適切であると考え、任意の制度として構成したところでございます。

○中西(續)委員 は、先ほど来る御説明申し上げておりますけれども、一定の厳格な性能評価のための現場検査等の検査が必要でございますので、必ず一定のコストアップになるわけでございます。これは最終的には必ず消費者の負担となりますので、やはりそ

ういうことから考えますと、消費者等による選択制とすることの方が適切であると考え、任意の制度として構成したところでございます。

○中西(續)委員 は、先ほど来る御説明申し上げておりますけれども、一定の厳格な性能評価のための現場検査等の検査が必要でございますので、必ず一定のコストアップになるわけでございます。これは最終的には必ず消費者の負担となりますので、やはりそ

ういうことから考えますと、消費者等による選択制とすることの方が適切であると考え、任意の制度として構成したところでございます。

○中西(續)委員 は、先ほど来る御説明申し上げておりますけれども、一定の厳格な性能評価のための現場検査等の検査が必要でございますので、必ず一定のコストアップになるわけでございます。これは最終的には必ず消費者の負担となりますので、やはりそ

ういうことから考えますと、消費者等による選択制とすることの方が適切であると考え、任意の制度として構成したところでございます。

先ほどの答弁等では、コストアップするとか、あるいは住宅取得者の希望があるなしによつて相当な見解の違いがあるなどという回答がありましたが、それほども、むしろ強制的にして、これが一定の成果と方向性として皆が当たり前になつたときにそうちしたもの外していく、こうしたことの方が多いんではないかと私は思うんです。そうしなければ現状の中ではどうすることもできな

いんですね。だから、任意にしたこと、その理由がどうしても私は納得できないんです、今までの理由を聞いておつて。

しかも、先ほどから言われておりますように、何十万円といふんでしょう。これを考えますと、何千万といふんでしょう。これを建てる際に、十万円でそれを保証し、しかも中古の場合には、それがあるなしによつてそれくらいのことは直ちに回復できるわけですから、こうした点がなぜなつたのかという点がどうしても納得できません。お答えください。

○那珂政府委員 住宅性能表示制度につきましては、先ほど来る御説明申し上げておりますけれども、一定の厳格な性能評価のための現場検査等の検査が必要でございますので、必ず一定のコストアップになるわけでございます。これは最終的には必ず消費者の負担となりますので、やはりそ

ういうことから考えますと、消費者等による選択制とすることの方が適切であると考え、任意の制度として構成したところでございます。

○中西(續)委員 だから、コストアップになると、費用がかかると思われます。

○中西(續)委員 だから、さつき指摘をしました

なんですよ。これは常識じゃないですか。だから、むしろ私は、先ほどから言つておるようになら、弱者救済、保護のためという、ここがちゃんと押さえられていないといふところに今まで問題があつたわけですから、こうしたことこれから

建設行政の中で、中心的な基本理念としてやはり生かしていくということになれば、少々無理をしてでもこれは貢ぐべきであろうと私は思うのですが、この点、どうでしょうか。大臣、お答えください。

○閣谷國務大臣 大変いい質問であるという答弁にさせていただきたいと思います。

○那珂政府委員 住宅性能表示制度につきましては、先ほどどの繰り返しになりますが、もう一方で、やはり住宅の品質確保のためには、民間の契約関係における供給者側の責任というものをもう少しきちっと強化した方がいいんじゃないかなといふこと、この法案の二つ目の柱でございます。

が、瑕疵担保責任期間を十年に延長する、新築の住宅の場合で基本構造部分でございますが、これを十年に延長するというふうにさせていただいたわけです。

これ自体は、先生今事後的な救済、こうおっしゃられましたけれども、しかし、こういう責任が明確に、民法上の責任をきちっと明確に充実するということによって、住宅生産者も、これは瑕疵がないような工事をするようになつかりとやらなければいけないということを当然考えますので、從来に比べ、この両制度、両々相まって、いわゆる欠陥というような問題も相当程度減つていいくのではないかと思っております。

○中西(續)委員 事後もあるいは事前も、そのことは別の一一番基本にかかわる問題だと私は思つてゐるわけです。したがつて、今規制緩和といふことについていろいろ論議をするというならまた別の意味があるんです。

ところが、今このよだんな状況、特に、先ほどから申し上げるように弱者保護だとこういう視点

から、しかも、企業のあるいは社会全般の良心的なものを取り返すためにも、このような規制をかけてでも一時期は強制的にやることによって、皆さんでお互いに確認し合う、こうしたことがやはり必要ではないかということを私は痛感するものです。そこら辺が、やはりこれから後の行政の方、特に、今問題になつてある例えれば情報公開だとかいろいろな問題等についても、こうすることによって情報公開が多くの方々に徹底されるということにもつながるし、すべての行政の方方が大きく変わってくるんじやないかと私は思うんですよ、これ一つをとっても。ですから、私はこのことを強調しているわけなんです。ですから、もう一度、今までなかつたことをやるといふことについては私は賛成ですから、これに反対しているわけじゃないですから。だから、それをさらに前進させる、そして、本当に皆さんが期待をするような行政措置、これを、先ほどから論議されているように、受給者の方があるいは費用負担が増加をすると、いうような言い方もあったようありますけれども、この程度の問題であるなら、むしろ内容的にこれを高めることによってプラスする面の方が大ではないかと私は考えるんです。これが間違つておるというならまた別ですけれども。

そうした点を参考合わせていきますと、もう少しある程度に、この後々で結構ですから、本当にそ

うした面に向けて皆さんが旗を決めてやってくださいよ、大事なことですから。この点を一つ強く要求して、きょうは終わりますけれども、大するためには、先ほど私が申し上げましたように、消費者の意識改革がまた課題になるわけで度合いというのもうんど高まると思うんですね。それが必要なんだということを私は言つていなんですね。ですから、イギリスなどにおきまして

は、住宅設備だと機器に関する解説書などを発行いたしまして、綿密な消費者教育を行つておるということをお聞きしています。

したがつて、こうした問題について、普及策を拡大して普及率を高める、こういうことが必要であろうと思はずけれども、そのためには、さつきから申し上げるような、情報を徹底して公開して皆さんにお知らせする。このことが前提でなくちやならぬと思うんですね。こうした点については、どのようにお考えですか。

○那珂政府委員 先生、今御指摘いただきましたように、この制度を本当に普及・定着させるためにはまず第一に制度の内容について徹底したPRが必要だ、こういうのは全くそのとおりだと存じます。

したがつて、私どもとしては、こういう新しい制度の運用を始めるに際しては、そのPRについても、今までの通り一遍の周知徹底だけではな

くて、例えばホームページをつくるとか、例えばマスコミ、マスメディアにも協力を大いに要請してこういう制度の理解を深めてもらうとか、そういうようなことも、ありとあらゆる手段を使い、努力を傾注して、その普及、PRに努めていきました。

○中西(續)委員 それで、そういうふうにいろいろなものに依拠をしながらやるということをおっしゃつておりますけれども、さつきから申し上げるように、くどいようでありますけれども、主体的に、何かショッキングみたいな方式になるかと思ひますけれども、こうしたことをやはり強化してやるということが大変重要なではないかと私は思つています。

そこで、もう一つ問題は、指定住宅性能評価機関が、設計書の評価だとかあるいは施工・完成段階検査などなど住宅性能評価書を交付しますけれども、建築基準法改正で建築確認、中間あるいは完了検査が厳しくなってきました。あるいは、住宅金融公庫の現場審査あるいは性能保証住宅登録機構の現場審査などたくさんあります。重複

をしています。特にまた、建築士法による設計監理、工事監理と基準法による建築確認、中間・完了検査が適切に行われると、欠陥住宅問題は相当の解決が進むと思うわけありますけれども、今さらこの住宅性能評価制度を導入して住宅品質確保の促進を図ろうとした大きな理由は、何におい

てこうしたことをやろうとしておるのか、お答えください。

○那珂政府委員 建築基準法による確認検査に加えて、住宅性能表示のための検査を導入する理由でございますけれども、建築基準法の規制対象となる性能というのは、御案内のとおり、構造安全性能と火災安全性についてぎりぎり、最小限のレベルを限定して強制的に規制しているものでござります。

他方、この住宅性能表示制度における基準は、省エネルギー性能とか耐久性とか、建築基準法に定める性能の上乗せあるいは新しい項目の追加等、新しい時代の国民の住宅に対するニーズにこたえようとしているものでございまして、やはり一定の検査あるいは審査が当然に必要となると思

いますので、そういう基準法の検査とは別の体系の審査体系をここに導入したわけでございます。○中西(續)委員 ですから、行政上の問題として、これらをある程度整理する必要があるんじゃないかと思うんですけども、そうしないと今度は、我々は全くの素人でござりますから、こうした問題が重なつて、この問題は建築士法あるいはこの問題は基準法、この問題は何だというふうでないかと思つておられます。

○中西(續)委員 ですから、さつきにまた返りますけれども、これを強行加入ということでやることによって、供給者の方もそれから受給者の方も、そうしたことをみんなが理解し合つてやる条件が出てきさえすれば、いろいろなもののが設定され、だから恐らく皆さんがやる場合には、建築士法によってはこういうことがされていまして、ある

いは建築基準法によってはこのようになります。だから、安全だとかいろいろな問題等がこのようになって、この場合は、飽和状態になつて、

ですから、そこいらを、一般の人が簡単にこれを受けとめ活用できる、そしてそのことがやはり行政としてあるんだというとの認識をする、そ

のときに、先ほどから申し上げるような、何か総括的に一本でちゃんとまとめてやりさえすれば

割合にわかりやすい。こういうような条件を整備して、いち早く私は示すべきだと思います。この

点をひとつお考え方ください。

それから、先ほどもちょっと出来ましたけれども、基準をつくる際の問題点、基準作成はどのよ

うにしてつくられるのか、これまたいろいろ問題が出てくると思います。ですから、この点につい

てえになつたことがありますか。

○那珂政府委員 確かに、先生御指摘のように、建築基準法による検査とか、あるいは本法による評価、審査、あるいは住宅金融公庫の制度、住宅

に関するいろいろな審査、検査が現場でよくそういうふうなおそれも十分予想されますので、そ

うことについては、具体的な検査、審査が重複してこうしたことをやろうとしておるのか、お答えください。

ただ、このままでは、なかなか混亂を生じないように全体的にきちっとしていかなければいけないというの

はそのとおりだと思います。

○中西(續)委員 先生、先ほど御指摘になりましたように、この

制度を実際に普及・定着させていくためにも、関係制度との関連もわかりやすく国民に理解してもらわなければと思うのです。そこは何とか工夫して、こういう幾つかの体系が、それぞれの目

的は違いますが、目的に応じた実効性が上がる

ことを確認しながら、かつ国民にわかりやすく理解してもらえるような工夫を練らしていく

べき、こう思つております。

○中西(續)委員 ですから、さつきにまた返りますけれども、これを強行加入ということでやることによつて、供給者の方もそれから受給者の方も、そうしたことをみんなが理解し合つてやる条件が出てきさえすれば、いろいろなもののが設定され、だから恐らく皆さんがやる場合には、建築士

法によってはこういうことがされていまして、ある

いは建築基準法によってはこのようになります。だから、安全だとかいろいろな問題等がこのようになつて、この場合は、飽和状態になつて、

ですから、そこいらを、一般の人が簡単にこれを受けとめ活用できる、そしてそのことがやはり行政としてあるんだというとの認識をする、そ

のときに、先ほどから申し上げるような、何か総

括的に一本でちゃんとまとめてやりさえすれば

割合にわかりやすい。こういうような条件を整備して、いち早く私は示すべきだと思います。この

点をひとつお考え方ください。

それから、先ほどもちょっと出来ましたけれども、基準をつくる際の問題点、基準作成はどのよ

うにしてつくられるのか、これまたいろいろ問題が出てくると思います。ですから、この点につい

てはやはり十分検討していただい、いろいろな意見をどのように入れ、活用するか、そして多くの皆さんにそれを示して、そのことがもう一回中間発表的なものをやつてもそれをまとめていくというぐらいにしていただけるかどうか、この点お答えください。

○那珂政府委員 この制度の普及、定着を図る観点からも、今先生御指摘になりました基準の作成過程について広く国民一般にPRしていくたい、こう思っているわけでございまして、当然のことながら、基準の内容の中身についても学識経験者は言うに及ばず、住宅生産者の団体ですとかあるいは消費者団体とか、そういう国民各界各層からの意見聴取を丁寧に進めて、この基準作成に反映させていきたいと思っております。

○中西(継)委員 住宅の性能については、先ほども質問があつておりましたので省略しますけれども、いざれにしましても、この問題についても、従来のような一律的なものではなくて、いろいろな温度差あるいは風、雪、水等々の災害の激しいところだとか、そういう風土によってまたいろいろ異なるわけでありますから、これについては十分な検討をしてほしいと思います。

次に、化学物質による住宅室内的空気汚染が原因と言われるシックハウス症候群、これが近ごろ問題視されました。日本住宅性能表示基準の資料によりますと、住宅性能表示のイメージの中にはこれが入つておらないようです。したがって、この化学物質の室内濃度指針値、あるいは優先取り組み物質に関する規格整備がされていない建材、施工材等にある室内汚染の発生源となる物質の規制について、基準検査項目にどうして入れておらないのか、そして将来これはどのように考えるのか。この点について。

○那珂政府委員 御案内どおり、室内空気中の化学物質の濃度と健康の関係について、一定の因果関係があるというふうに言われておりますけれども、ではそれは科学的、客観的にどのように因

状況でございます。

それは、とりわけ住宅に関して申し上げますと、建材といいましても、いろいろな種類の建材が住宅をつくるときに構成されますし、あるいは室内には多種の家具が持ち込まれまして、家具に入っている、例えばホルムアルデヒドのような化

学物質も相当あります。それから、住宅は当然外気との換気等をしているわけでございますので、そういう換気の状況というのも、随分状況は違います。そういうようなもろもろのことで、いわゆる住宅の性能としてこの室内汚染の化学物質濃度を対象とするということについては、技術的には、現在のところは少し難しいという判断をしているわけでございます。

ただ、そういう問題の大変重要性、あるいは表示に対するニーズにかんがみまして、私どもも、この制度が発足するまでの間、どういう方法がこの表示としてできるものかどうか、なお検討をぎりぎりまで続けていきたいと思いますし、あわせて技術的な解説を深めるための検討も続けていきたいと思います。

○中西(継)委員 これはいち早い検討をしていただけで、ぜひとうした項目の中に入れていただければと思います。

それから、住宅性能評価制度について、いろいろ多くの同僚議員の質問の中にも出ておりましたから業務内容として指摘をできるのか。お答えください。

○那珂政府委員 まず設計段階で、設計図書によって性能のいろいろな各項目がござります。この設計を読み取って、どのランクにあるいはどの数値に位置づけられるかを一つ一つ審査して、あるいは場合によっては計算をチェックして確認していくといつ大きな作業がございます。設計段階の評価でございます。

もう一方は、施工段階の評価でありますと、先ほども申し上げましたけれども、基礎、配筋のところから中間検査を都合三回、完成検査一回、現場で合計四回の検査を行つもりでございます。

○中西(継)委員 先ほど出ましたように、〇・五六%で、二千萬で十万円程度。しかも、これについては、マイナス二万円といふことになると八万円程度だと前回からのお答えでは確認するわけでありますけれども、こうしたこととあわせ考へると、今度は現行の評価制度によらずに、住宅建設会社と無関係の建築工事務所に設計と工事監理を

むしろその同一機関を指定して、この制度の普及に努めたいと思います。

○中西(継)委員 そうしますと、同じ機関がやはりこれを受けるわけでありますから、両機関の行ういろいろな検査あるいは確認、こうした問題等についての調整が当然可能だと思うのですけれども、そこいらについてははどうでしょう。

○那珂政府委員 全くそのとおりでございまして、そういうことも、検査の重複を避け合理的な審査体制とするということもねらいとして、ぜひ同一機関を指定していくようにしていただきたいと思います。

○中西(継)委員 住性能評価の具体的業務の内容がどのようになつておるのか。特に先ほど質疑の中では、戸建て住宅の場合における費用等が言われておりますけれども、それを設定するに当たって、業務の内容によってこうした金額が出てくると思うのですけれども、どうした点をこれから業務内容として指摘をできるのか。お答えください。

○那珂政府委員 まず設計段階で、設計図書によって性能のいろいろな各項目がござります。この設計を読み取って、どのランクにあるいはどの数値に位置づけられるかを一つ一つ審査して、あるいは場合によっては計算をチェックして確認していくといつ大きな作業がございます。設計段階の評価でございます。

それから、もう一つは、施工段階の評価でありますと、先ほども申し上げましたけれども、機関の指定は申請によってなされるわけでありますけれども、機関の数はどれくらい想定をしておるのか。また、先ほど大都市と地方とのあれを言っておりましたけれども、偏在する可能性があるわけでありますから、そうした問題について、どのような措置を要求する側の負託にこたえることができるのか。お答えいただきたいと思います。

○那珂政府委員 先ほど申し上げましたように、基本的には民間機関を想定しておりますので、その申請をしてくれる機関がどのくらいかというのを今の段階で想定することは困難でございますが、少なくともこの制度発足当初は、各県に一つ以上はあつてほしいな、こう思います。

したがいまして、大都市あるいはその周辺の県においては心配していないわけですが、比較的地方部において、民間でそういうことを申請してこられないというような場合には、やはり当

該都道府県等と協力して、場合によっては一定の

補助等の支援も含めて、何とか公益法人なども含めて、一つは当初発足できるように支援していく

たいと思います。

○中西(穂)委員 最後に、評価員が住宅性能評価を実施することになつておりますけれども、評価員が建築技術あるいは品質管理に関する専門性を問わることになるわけあります。したがつて、相当厳格になると思ひますけれども、評価員の選定条件はどういう基準を置いておるのか。この点についてお答えください。

○那珂政府委員 おっしゃるとおり、一定の厳格な評価をしてもらら評価員でありますので、一定の技術的水準を担保する必要があると思います。このため、建築士試験の合格者で一定の研修等を履修した者を評価員の要件とする方向で検討しております。

○中西(穂)委員 もう一、二問残っておりますけれども、以上で終わります。○平田委員長 これにて本案に対する質疑は終局いたしました。

○平田委員長 これより討論に入るのであります。が、討論の申し出がありませんので、直ちに採決に入ります。

○平田委員長 住宅の品質確保の促進等に関する法律案について採決いたします。

○平田委員長 本案に賛成の諸君の起立を求めます。

[賛成者起立]

○平田委員長 起立総員。よって、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

○平田委員長 ただいま議決いたしました法律案に対し、佐田玄一郎君外五名より、自由民主党、民主党、公明党・改革クラブ、自由党、日本共産党及び社会民主党・市民連合の六派共同提案による附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

提出者より趣旨の説明を求めます。鉢呂吉雄君。

君。

○鉢呂委員 ただいま議題となりました住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する附帯決議案につきまして、自由民主党、民主党、公明党、改革クラブ、自由党、日本共産党及び社会民主党・市民連合を代表して、その趣旨を御説明申し上げます。

案文はお手元に配付してありますが、その内容につきましては、既に質疑の過程において十分御承知のところありますので、この際、案文の朗読をもつて趣旨の説明にかかることといたします。

住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、本法の施行に当たつては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

一 欠陥住宅問題を未然に防止するためには、

住宅取得者の住宅の品質に対する意識の向上と住宅の工事請負契約及び売買契約の適正化が重要であることに鑑み、住宅関係業界はもとより一般消費者に対しても住宅性能表示制度及び瑕疵担保責任特例制度の周知徹底に努めること。

二 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の策定に当たつては、欠陥住宅被害の防止の観点から、欠陥住宅事例の調査結果等を参考として地盤評価など消費者ニーズに合った性能項目を積極的に取り上げるとともに、可能な限り客観的な評価方法を採用するよう努めるここと。また、いわゆるシックハウス問題に関し、関係省庁間の連携を図り、調査研究や被書の防止等に積極的に取り組むこと。

八 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準並びに住宅紛争処理の参考とする技術的基準の策定過程の情報や住宅型式性能認定及び特別評価方法認定に関する技術的情報等を可能な限り公開することにより、手続きの透明性の確保と新しい技術の普及を図ること。

九 住宅紛争処理支援センターの指定に当たつては、既存の公益法人を指定するとともに、住宅紛争処理の支援業務等が適切かつ公正に実施されるよう十分な指導監督を行うこと。また、センターが新たな省庁の天下り機關になることがないよう万全を期すこと。

十 住宅の品質確保を円滑に図るため、住宅性能表示制度に係る住宅性能評価について、建

性能評価の効率的かつ合理的な運用の指導に努めるとともに、中小住宅生産者が住宅型式性能認定を取得できるよう支援すること。また、瑕疵担保責任特例制度の実効性の確保を図るため、住宅性能保証制度への公的支援等により、中小住宅生産者の対応が容易になるよう配慮すること。

五 良質な中古住宅の供給を通じて中古住宅市場の活性化を図るため、中古住宅に関する性能表示制度や中古住宅の売買契約にも適用される瑕疵担保責任特例制度の導入について検討すること。

六 住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、建設住宅性能評価書の交付を受けていない住宅についても、工事請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理が円滑に行われるよう住宅紛争処理支援センターを指導すること。

七 住宅の建築工事の請負人又は新築住宅の売主が、住宅性能評価書若しくはその写しを契約の際に提示した場合、請負人等が契約書において反対の意志表示をした場合に評価書等の当該規定が適用されないことが、いやしくも住宅紛争を増加させる新たな要因とならぬこと。

八 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準並びに住宅紛争処理の参考とする技術的基準の策定過程の情報や住宅型式性能認定及び特別評価方法認定に関する技術的情報等を可能な限り公開することにより、手続きの透明性の確保と新しい技術の普及を図ること。

九 住宅紛争処理支援センターの指定に当たつては、既存の公益法人を指定するとともに、住宅紛争処理の支援業務等が適切かつ公正に実施されるよう十分な指導監督を行うこと。また、センターが新たな省庁の天下り機關になることがないよう万全を期すこと。

十 住宅の品質確保を円滑に図るため、住宅性能表示制度に係る住宅性能評価について、建

築基準法に基づく確認・検査、住宅金融公庫の融資制度に係る現場審査及び住宅性能保証制度に係る現場審査と相互に連携した総合的な運用のあり方について検討すること。

十一 住宅性能表示制度に係る住宅性能評価のうち、少なくとも基礎的な性能項目について表示が徹底されるよう、住宅性能表示制度の普及を進めるこことは、すべての住宅について表示が徹底されるよう配慮すること。

委員各位の御賛同をよろしくお願い申し上げます。

○平田委員長 これにて趣旨の説明は終わりました。

採決いたします。

本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

○平田委員長 起立総員。よって、佐田玄一郎君外五名提出の動議のとおり附帯決議を付することに決しました。

この際、関谷建設大臣から発言を求めておりましたので、これを許します。建設大臣関谷勝嗣君。

○関谷国務大臣 どうも大変ありがとうございます。

住宅の品質確保の促進等に関する法律案につきましては、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま全会一致をもつて可決されましたことを深く感謝申し上げます。

今御審議中における委員各位の御高見や、ただいましては、本委員会におかれまして熱心な御討議をいただき、ただいま全会一致をもつて可決されましたことを深く感謝申し上げます。

いまの附帯決議において提起されました住宅性能表示制度及び瑕疵担保責任特例制度の周知徹底、

シックハウス問題への積極的な取り組み、住宅取

得者の利益の保護に十分配慮した住宅紛争処理の参考とする技術的基準の策定等の課題につきまし

ては、その趣旨を十分に尊重してまいる所存でござります。

ここに、委員長初め委員各位の御指導、御協力に対し深く感謝の意を表し、ごあいさつといたし

ます。  
ありがとうございました。

○平田委員長 お詣りいたします。

ただいま議決いたしました法律案に関する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○平田委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○平田委員長 次回は、公報をもってお知らせすることとし、本日は、これにて散会いたします。

午後四時十六分散会