

第四百五十五回 参議院国土・環境委員会會議録第十二号

平成十一年四月二十七日(火曜日)

午前十時二分開会

委員の異動

四月二十一日

辞任

今井 澄君

内藤 正光君

堂本 暁子君

補欠選任

岡崎トミ子君

佐藤 雄平君

奥村 展三君

出席者は左のとおり。

委員長

理事

松谷 蒼一郎君

市川 一朗君

太田 豊秋君

小川 勝也君

福本 潤一君

緒方 靖夫君

上野 公成君

坂野 重信君

田村 公平君

長谷川 道郎君

山下 善彦君

脇 雅史君

岡崎トミ子君

北澤 俊美君

佐藤 雄平君

弘友 和夫君

岩佐 恵美君

大淵 絹子君

泉 信也君

奥村 展三君

国務大臣

建設大臣

関谷 勝嗣君

政府委員

農林水産省構造改善局長

水産庁長官

運輸省港湾局長

建設大臣官房長

建設省建設経済局長

建設省河川局長

建設省住宅局長

渡辺 好明君

中須 勇雄君

川嶋 康宏君

小野 邦久君

木下 博夫君

青山 俊樹君

那珂 正君

事務局側

常任委員会専門員

八島 秀雄君

参考人

京都大学名誉教授

福山大学工学部教授

弁護士連合会住宅性能表示・保証制度に係る住宅紛争審査会検討ワーキンググループ座長

巽 和夫君

平山 正剛君

本日の会議に付した案件

○参考人の出席要求に関する件

○住宅の品質確保の促進等に関する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○海岸法の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(松谷蒼一郎君) ただいまから国土・環境委員会を開会いたします。

委員の異動について御報告いたします。

ミ子君、佐藤雄平君及び奥村展三君が選任されました。

○委員長(松谷蒼一郎君) 参考人の出席要求に関する件についてお諮りいたします。

住宅の品質確保の促進等に関する法律案の審査のため、本日、京都大学名誉教授・福山大学工学部教授巽和夫君、弁護士・日本弁護士連合会住宅性能表示・保証制度に係る住宅紛争審査会検討ワーキンググループ座長平山正剛君を参考人として出席を求め、御意見を聴取したいと存じますが、御異議ございませんか。

〔異議なし〕と呼ぶ者あり

○委員長(松谷蒼一郎君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(松谷蒼一郎君) 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。

本案の趣旨説明は既に聴取いたしておりますので、これより質疑に入ります。

質疑のある方は順次御発言願います。

○佐藤雄平君 佐藤雄平でございます。

住宅そのものの、私はこれはもう人生の中で最大の主眼となるところかと。ほかの買物と違って一生に一度、場合によっては二代にわたっての大きな目標であるというぐらい大変大切なものであるし、また当然のことながらその住宅に住む家庭というのがある、家庭が楽しくも楽しくないもある意味では住宅の環境がうんと大事であろう。さらにはまた、我々にとって生命の再生産、外に出て疲れた勤者がうちに帰り、さらにまた再生産、勢いを持って次の日につながる。そんなことと、同時にまた今の景気の状態の中で景気対策の最大の主眼としての住宅対策ということ、たびたびこの委員会でも質疑になっており、また内閣

の大きな重要課題でもあると認識をしております。

そういうふうな中で、欠陥住宅ということになりますと、これはある意味では買った人にとっては人生の夢が壊れてしまう。また、そんなことがマスコミ等でそれぞれ報道されると、これはせっかく経済対策の一環として住宅対策を考えているということでも、つくただけでは意味がないわけですから、これは購入してもらって、その住宅を購入することによってテレビなど電化製品を買ったり、またさらにはソファを買ったり応接間をつくったりして、波及的な効果の中での経済対策ということでの意義があると思うんです。そういう中で、今までの経緯を見てみると、いろいろな欠陥が指摘されておる。

今日、住宅の品質確保法ということで改めて法案を提出しているわけでありまして、ここに至った一つの経緯、それからまた欠陥住宅が今日まであったことに対して建設省としてはどんな認識をお持ちなのか、その点について伺いをしたいと思います。

○国務大臣(関谷勝嗣君) 先生が冒頭に述べられました住宅に関連いたしますもろもろの問題、それは景気の回復に関する問題も含まれておったわけでございますが、住宅そのものに対する考え方は、私の個人的なものも含めて述べさせていただきます。戦後五十四年経過したわけでございますが、その過程において経済的にもそれなりのものになってきたわけでございます。国民の最終的に要望するものはやっぱり住宅だろうと思うわけでございます。ところが、とにかく今日まで、自分の家を持つというのは一生かかってやっと持てるかどうかというぐらいのことでございます。もう朝早くから夜遅くまで仕事をされて、そして土地を

何十年前に買って、それからまた資金をためて家をつくる、そしてでき上がったときにはもう引退あるいは体もそれなりの疲れを感じる年代になつておるというような状態でございます。

そういう中で、やっと自分が家を買ったとか新築した、それが欠陥住宅であつたなどということになりますとそれこそ、ですからこれは逆に言えば、そういう欠陥住宅をもしも売った、そしてそれがつづいた人の責任であれば、これは瑕疵責任ということで十年間保証するということになつておりますが、それ以上に刑事罰に処すべきぐらいのことだろうと私は思つておるんです。大の男一匹、すべてをかけて買った家がだまされたとかそういうようなことで欠陥住宅であつたということ、本当に私は許されなと思います。

そういうようなことでございまして、昨年建築基準法が改正されたいたしました。ですから、こういう欠陥住宅がないように瑕疵保証というものができまして、私が以前から思つておりました中古住宅の市場もまた出てくるんじゃないかと思つてございまして。そういうようなことを考えますと、この住宅の品質確保の促進等に関する法律案というのは、これは時期を得た、タイミングのいい、あるいはタイミングがよいというよりはもつと早くこれは出されておるべきではなかったか、私はそんな感じを抱いております。

○佐藤雄平君 今度の住宅品質確保法案、これは欠陥住宅ができてしまった後のケアにある意味ではおもしろが置かれてゐるのかな。病氣でも何でもそうですけれども、予防というのが大事であらう。せっかく立派な建築基準法とか、また建築士が建築士法の中でいふしやるわけでもあります。また、建築基準法をこの間読んでみたんですけれども、その中では住宅そのものの安全、いわゆる生命、健康、財産等の保護を図り公共の福祉増進等に資すること、そんな総則が書いてあります。やっぱこういうふうな結果が出る前に建築基準法の中で、事前審査、また中間、それから終わったときの建築の確認、この三段階があるわけでは

から、その中で何かこういうふうなものが出ないような処置の仕方というのはないだろうか。

そんなふうな思うと同時に、また今大臣からもお話がありましたけれども、昨年改正建築法があつたわけでありまして、建築確認の数があつたわけでありまして、建築確認の数からすると建築士が少なくなかなかその対応がままならないような状況であるということなので、それで民間にも公開して民間の方にも見てもらうというふうな状況になつておると思ふんですけれども、今の段階での改正建築法、こんなことを見ながら現況の中ではどんなふうな取り組み方ができるのか、その件について伺ひたいと思ひます。

○政府委員(那珂正君) 御指摘の建築基準法でございますが、これは昨年大きな改正をさせていたいたしましたのでございます。中身は、建築物の中間検査制度を創設する、あるいは今先生のお話にもございましたけれども、建築確認検査をする人の体制を充実するというようなことでございまして。こういういわば事前の担保措置の強化というのは、先生御指摘のように欠陥住宅をなくす上で、安全な住宅の普及を図る上ではそれなりの重要な役割を持つておると思ひます。

ただ、例えば検査の回数とか検査の費用などを考慮するとやはり相当のコスト、それなりのコストがかかつていく、あるいは建築基準法の検査をどんどん強化していくということは現在の規制緩和の流れから見るといかにかというふうな問題もございまして。むしろ、一方で消費者と住宅生産者との間の契約関係をきちつとするというようなことが大事じゃないかということ、本法案で瑕疵担保の充実とか性能表示制度の創設というふうなことを盛り込んであるわけですが、住宅生産者みずからが瑕疵のない良質な住宅づくりに取り組むことを促進するような体制もあわせて強化する必要があるのではないかとこのように考えているわけでは

まともて申し上げますと、建築基準法による事前担保措置の充実ということと今回の法案により

ますいけば私的な契約関係が適切に機能するためいろいろな措置というのは、車の両輪として住宅の品質向上を図ることに大変効果的ではないかというふうな考えております。

○佐藤雄平君 建築基準法、これもできれば現行の中で防衛策、予防策として適切にそれぞれさらに御指導願ひたいと、そんな要望を一つさせてもらつておきます。

それと、欠陥住宅、今の現況、いろんな構造的なものから含めると思ふんですけれども、現実問題として雨漏りから始まつてそれぞれある。苦情センターにもそれぞれ来ておる、また弁護士の方々の相談のところにまで来ておる。そういうふうな中で、その種目、いわゆる戸建て住宅の苦情相談の数。また、集合住宅、マンション、それから全体としての建て売りで売つておる、そういうふうな中で苦情の頻度。それからまた、公団ももちろん分譲等で売つておるわけでしょうけれども、公団住宅が売つた、それから民間が売つた住宅の中でのいわゆる苦情相談の数、民間と公団ではどちらがどうなのか。さらにまた、中小の大工さん、工務店、それから大手の住宅メーカー、たくさんあると思ひますけれども、そういうふうな中でそれぞれの分野においての苦情の数、この辺がわかつたらお知らせ願ひたい。

○政府委員(那珂正君) 欠陥の起きている現象を見ますと、御指摘もありましたけれども、雨漏り、壁の亀裂、そして床の傾きが上位三つを占めておるというふうないろいろな調査結果から出ております。

それから見ますと、今先生お尋ねの分譲住宅と注文住宅の比率はどうかというふうなことで申し上げますと、分譲住宅は約四割ぐらい、注文住宅は六割ぐらい。それから、工法別に見ますと、これは在来工法からRC、鉄筋コンクリートづくり、鉄骨づくり、プレハブあるいはツーバイフォー工法、各工法に満遍なくそういう問題が発生しております。また、戸建て、共同の別で申し上げますと、こ

れも戸建て、共同の別というはつきりした区別はないんですが、国民生活センターなどに寄せられている苦情で見ますと、約八割が戸建て住宅の苦情であるというふうな状況でございます。

お尋ねがありました公団と民間の区別というのは、ちよつと申しわけありませんがたまたま手元にデータがございません。

○佐藤雄平君 公団、民間の方はまた後でわかりましたらひとつ。

ただ私は、戸建て住宅、これはある意味では注文住宅も含むのかなと思ひながらも、私どもの地方では大工さんとずっと古くから地域社会の中でいろいろやりとりして、お互いにそういうふうな信頼関係があるから後でいろんな不満とか欠陥というのがないのかなと思ひながらも、戸建て住宅が比較的多いというのにはちよつと解せないところもあるな、そんな思ひをしたところでありまして。

欠陥の原因は、それぞれ設計、監理、施工の中でいろいろあると思ひますけれども、その中でも特に監理が、設計、施工、監理の中で監理の強化というのがどうしても欠如している場合があるというところで、これも昨年度の改正の中でいろいろ検査機能を充実しなさいけないというところで改正法案に入つておるみたいでありますけれども、本当に監理責任というのか、この辺について建設者はこれからどうしていくのか。

さらにまた、去年の改正の中で、今の現況、五月から施行ということになると思ふんですけれども、もう来月に迫つた中でどんな現況であるのか、この点についての見解を伺ひたい。

○政府委員(那珂正君) 御指摘のとおり、建築基準法の運用上幾つか問題はあるんですが、その中でもとりわけ重要な課題だと思つておりますのが先生今御指摘の工事監理の徹底ということでございます。この点につきましては昨年の建築基準法の改正の際に、当委員会でも種々御審議いただいた際にいろいろと御指摘をいただいたところでござい

その中で住宅型式性能認定等という項目があるんです。これは一つは、標準設計図書、また工業化住宅、新技術開発などによる性能の評価の認定を、簡素化または特別評価方法とありますけれども、私はやっぱり事住宅については、ちよつと古いものかも知れませんが、ここにいる委員の皆さんもそうだと思いますけれども、うちをつくるならどうしても木造住宅に住みたいというのが七割、八割。しかも、やっぱりできるのであれば古来の軸組みの木造住宅に住みたいというのが相

当数いるかな、要望、ニーズもそんなところかな
と思うわけであります。

この認定制度からいくと、日本古来のいわゆる
木造軸組み工法によるものが何かに置き換わり
されそうなきを今抱いておりましたが、これは
本意にある意味では日本の文化でもあるという点
からいって、ぜひその仕様等についての策定を
建設省の方できちと示していただいて、むしろ
ここの住宅の方が日本の住宅としての模範なん
だというふうな形の中でぜひ促進していただく、
策定していただくような法を考えていただきた
い。この件について伺いたい。

○政府委員(那珂正君) まず、この制度の中にあ
ります住宅性能認定についてでございますが、
が、この制度は一定の型式、例えば標準設計に基
づく一連の住宅の型式を言うわけですが、こうい
うものがあらかじめ基準に合っているかどうかと
いう認定を一連のものとしてとっておきます。そ
うすると、個々の住宅を設計し建てる時に、個々
に性能表示基準に合っているかどうかを審査する
必要がなくて、個々の設計があらかじめまとめて
とった型式、一連の標準設計に合っているかどう
かということだけをチェックすればいいわけで、
そういう意味で評価検査の省略、手続の省略にな
るわけでございます。

お尋ねの在来工法、特に木造軸組み工法の方
なものがこれの対象になるかどうかということだ
と思ひますが、これは当然、工法にかかわらず広
く活用されると思ひます。在来工法についてもこ
の型式認定制度に十分乗ると思ひますので、その
点では全く問題ないと思ひます。

むしろ、御質問にはなかつたんですが、これに
続いて住宅部分等の認定制度がございます。これ
は規格化されたものを、工場等でほとんど同じタ
イプのものを大量に製造するものについて、さら
に手続の省略化を図る観点から認定する制度でござ
います。そこまですと、今度ははいわゆる
設計の自由度というものがなくなってくるわけ
でございますが、在来工法のような場合は今先生御

指摘のように、やはりそれぞれの施主さんのニ
ーズとか、あるいは地域の風土とか、いろんな個
性豊かな設計の自由度というものが発揮できるわ
けでございます。そういうものを積極的に使ひ
ながらこの型式認定制度もまた同時に活用できる
という両面いいものを持つていと思ひます。

加えて、中小工務店で型式性能表示制度の活用
をする場合に、それは何がしかのコストがかかる
と思ひますので、そういうことについては今年度
から予算措置をいたしましたけれども、補助制度
を活用しながら、いろいろな講習会で研さんを積
んでいただくとか、あるいは中小工務店が団体ご
とにそういう型式をとつてもらつて、その際に助
成をするとかいうようなことを考へております。

在来木造住宅だけが我が国の住宅かと言われる
とちよつとつらいものがありますけれども、そう
いう意味で在来木造住宅工法も十分こういう制度
を活用して、むしろ生き生きと今まで以上に事業
が活性化するのはないかと期待しております。

○佐藤雄平君 従来のいわゆる木造建築、それか
らまた最近コマーシャルでやつていられるいわゆる大
手の住宅メーカーがそれぞれ共存できるような、特
に私が言ひたいのは、従来の木造建築というのは、
本意に大工さんたちがいろいろ知恵を絞つてい
る、いわゆる木を活用した通気等居住性も非常に
考へながらやつていられる。しかも、日本の戦後とい
うのは、やつぱり手先が器用であるというふうな
ことが日本が今日こうなつていられる大きな原因にも
なつていられるし、また左甚五郎がいなくなつても
困つてしまふ、そんな思ひから、ぜひ木造住宅
等についてのおもしろさをきちと頭に入れておいて
いただきたい。

私は、午後からまた質問させていただきます
で、三十八分までということとちよつと一つの区
切りになりますので、午前の質問はこの辺で打ち
切らせていただきます。次の委員に移らせてい
ただきます。ありがとうございました。

○弘友和夫君 我が国では、今少し落ちておりま
すけれども、毎年大体百三十万から百五十万の住

宅が新設されておりました、今の議論にもござい
ましたように、一般的には一生に一度の高価な買
い物だ。そして多額のローンを組んで購入した
その住宅が雨漏りしたり傾いたり、そういう苦情
というのは後を絶たない。国民生活センターに寄
せられた苦情というのは、平成六年度に三千九百
七十二件だつたんですけれども、平成九年度には
七千六百三十六件、この数年間で倍増してきてい
る。弁護士会等にも苦情がたくさん寄せられてお
ります。

先ほど来、大臣も、瑕疵保証だけじゃなくて、
むしろ刑事罰も導入してぐらひの許されない欠陥
住宅というものだといふ認識は、まさしく私自身
も我が意を得たりといふ思ひでございまして、そ
れにしては少し緩やかな法律だといふ感じがす
るんです。

今までこうした法律の必要性といふものに対し
ては、我が党も福本さんを初めいろいろ今まで
ずっとこれを指摘してこの必要性を訴えてきたと
いふところでございまして、今回こうして住宅の
品質確保の促進等に関する法律案と、こういうこ
とで提案されましたことに對しましては大いに評
価をするところであります。また内容的にも、住
宅性能表示の整備とか住宅の紛争処理体制の充
実、住宅の瑕疵保証の充実など、いろいろ利害関
係だとかまた技術的に非常に難しいものの中で、
聞くところによりますと二年間ぐらひかけて法案
としてまとめられたといふことに對しましては、
関係者の皆様の努力に敬意を表するわけでござい
ますが、今回この質疑を通じてより一層充実した
ものができればと、こういう思ひで質問をさせて
いただきます。

まず、目的でございましてけれども、この法案の
第一条の「目的」、「住宅の品質確保の促進、住宅
購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速
かつ適正な解決を図り、もつて国民生活の安定向
上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的
とする。」と、こうあるわけでございます。「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」といふ、法案としては一般的にはこういう書
き方をされるんでしようけれども、むしろもつと
明確に住宅購入者等の安全だとか健康の保持だ
とか確保だとか快適さだとか、そういうものを目的
とするといふものをこの国民生活の向上云々の前
に挿入したらどうかといふ指摘もあるわけですが
けれども、これについてはどう思ひますでしやう
か。

○政府委員(那珂正君) 大変重要な視点だと思ひ
ますが、御指摘の住宅購入者の安全あるいは健康
の確保といふ趣旨は、先生も今おっしゃつたよう
に、「住宅購入者等の利益の保護」あるいは「国
民生活の安定向上」といふような表現において十
分反映されていられるものと考えております。

○弘友和夫君 その内容が十分含まれていると、
こういうことでよろしいですか。ちよつと漠然と
しているなという気持ちがありますけれども、含
まれているといふことでございまして、次に行
かせていただきます。

ただ、この法案といふのはあくまでも、後を見
ましたら、住宅性能評価を受けたものについて性
能評価とか紛争処理の対象となるわけですね。と
ころが、この目的は「住宅の」云々といふ部分、
「住宅の」といふのはずっとすべてに入つてい
るわけですが、これを見ると、すべての住宅
にこういう紛争処理だとかまた性能評価等もすべ
てかかつていられるんだといふふうに思われるわけ
です。だけれども、これは後を見ますと、性能評価
を受けた住宅について紛争処理もやりますよと、
そういう形になつていられるわけです。

それから、こちら辺はちよつと誤解を招く部分
があるんじゃないかなといふことなんですけれども、
例えばこの制度を利用していない住宅だとか、
またあるいは中古住宅、こういうのもこの法律で
もつて対象となるのかどうかといふところをお聞
きたいと思ひます。

○政府委員(那珂正君) 確かに、現時点において
は中古住宅に対しては直接的な性能評価が非常に
技術的に難しいといふようなこともありまして、

当分の間新築住宅に限り、と思っておりますが、法体系上は必ずしも新築住宅に限ったものではなくて、中古住宅についても一定の評価技術が達成されればその時点で対象にできるように考えているところでございます。

また、紛争処理につきましては、紛争処理が直接法的紛争案件はおっしゃるようには評価住宅だけでございまして、その紛争処理機関を支援するために住宅紛争処理支援センターというものを指定することになっておりますが、この支援センターの業務の一つとして、おっしゃるようには評価住宅以外の住宅についてもいろいろな相談、助言、苦情を受けるような体制を整備することとなっております。したがって、根幹は確かに評価住宅であり、新築住宅に限ったものではございませんので、法律の目的としては「住宅」というようにさせていたいただいております。

ただ、おっしゃるようには法律を頭から読んでいきますと、確かに先生御指摘のような誤解を消費者や生産者にまた与えるようなことも考えられますので、この法律施行までの間には特に消費者の方々にそういふ誤解、混乱が生じないように十分なPRをしていきたいと思います。

○弘友和夫君 法律としては、中古住宅も将来的には性能評価ができるようなそういう対象となる。将来的というよりも、私はもうできるだけ早く、先ほど大臣も言われましたように、前々から議論になっております中古住宅市場というか、そこら辺はやはりきちっとしていかなければ、住宅に対する評価というものがきちっと中古であれ新築であれできるようにしなければ、その売買またはストックが今は住宅に対しては価値がないんだ、土地だけなんだという今までの考え方が変わってくるわけですから、早急にその性能評価を中古住宅に對してもやっていただきたいと、このように要望しておきます。

次に、住宅性能表示制度ですけれども、この評価方法ですね。住宅性能表示基準と一緒に住宅性能

能評価の方法の基準も定められると、こうなっているわけですから、この評価方法基準というものは、基準ですから、評価方法というのはやっぱりだれがやっても同じような結果が出るという客観的な基準でなければならぬと思うんですね、それが人によって変わってくるというのではいかぬわけですから。だから、だれがやってもきちっとしたものでなければならぬという数値で。

ところが、今考えられている構造安定性、火災安全性、光云々と、いろいろ建設白書にも検討中の内容というのは載っておりますけれども、例えば眺望の確保とかそれから増改築の容易さとかいう項目も入っているわけですね。眺望というのは、人によっていい眺めだとか、数値でなかなかあらわしにくいんじゃないか。そういう評価がしにくいのなら、では外そうということも言われたら困るんだけれども、そういう客観性の確保というのには必要だと思いませんか、それに比べてどう考えられているのか、お答えいただけますか。

○政府委員(那珂正君) おっしゃるとおり、評価方法基準については客観性が非常に重要だと思います。

評価項目もいろいろ数をふやしたいという私どもの思いはあるんですが、ニーズに対応してどんないろんな項目について表示項目とし評価項目としていきたいと思っておりますが、一方で今先生御指摘のように、だれが評価してもそれがきちっと同じような結果になるというような、技術的、科学的にある程度証明された客観的なもの、じゃなければいけないということもありまして、そこは今まだいろんな検討作業中でございますけれども、両方をよく考えなければいけないことだらうと思います。

たまたま御指摘の眺望の確保ということについて申し上げますと、現段階では眺望ということについての価値の判断がやはり相当主観的にならざるを得ないというふうなこともありまして、現時点ではこの制度の対象外に考えております。

〔委員長退席、理事太田豊秋君着席〕

また、維持管理の容易さというのは、言葉がやわらかい割には非常に重要なテーマだと思うんですが、住宅の耐用年数を事実上向上させるためには、やはりどうしても経年で劣化していく部材、部品というものは適宜取りかえていかなければいけないわけですね。そういうものがきちっと確実に容易に取りかえられるかどうかというのが全体の耐用性を向上させていく上でぜひとも必要なことではないかと、こういうものについては、なかなか数値化というところまでいくかどうかかわかりませんが、幾つかのランクに分けてぜひ取り入れていきたいと現時点では考えております。

○弘友和夫君 次に、性能表示をして評価した結果の情報公開です。

欠陥住宅が発生する原因というのはいろいろあると思うんですが、先ほど佐藤先生も言われたように今までは棟梁、大工さんと信頼関係にあつてそういうものを建てた。今は直接接するのじゃなくて、大手メーカーに頼んでも実際施工するのは全然違うところがあるとか、そういうものがあつて、情報が欲しいという消費者の要望が二〇％ぐらいあるんですね、調査結果を見ると。そういう情報を、例えば欠陥住宅、ランクが下のところはいつもそういうことをやっているんだとか、いつもトップレベルの仕事をやっているところはこの間なんだとか。

昔は、車なんかでも消費者団体がいろいろな項目について評価をして、星印が幾つだとかちゃんとやっていることで、ヨーロッパの方で権威のある評価、その情報を見て消費者は車を購入するとかいうことがあるわけですね。それよりもっと高価な住宅ですから、プライバシーというものはやはり考慮しないといけないんですね、住宅性能評価の実績に関して情報公開というものはぜひ必要だと思っております。それについて、どう考えられているか。

○政府委員(那珂正君) この表示制度をどれぐらい活用しているかどうかということにつきまして

は、基本としてはそれぞれ生産者なり消費者の任意にゆだねられているわけですね。制度全体がなるべく客観的な表示ということを目的としておりまして、その意味で中立といえますか、そういう観点があると思えます。したがって、くどいようですが、それをどう活用するかというのは消費者であり、また生産者みずからだと思います。

ただ、情報開示、公開という観点から見ますと、当然この制度を積極的に活用しようと思ふ生産者は、これに関する情報開示をみずから分について積極的に開示していくだろうと思ふので、そういう意味では、消費者側が業者がどれだけの制度を使っているかというのを比べたいという場合、制度的にはもちろんできるわけですが、けれども、もつとわかりやすく比べるために情報開示のことをまとめてもつとやれる制度はないかというふうなお尋ねだと思ふんですが、それらにつきましても、関係の業界団体あるいは消費者団体等も含めて、どんな情報開示の方法が有効であるかというふうなことは検討してまいりたいと思ふいます。

○弘友和夫君 生産者だけが情報開示するのじゃなくて、生産者の自主的なというよりも、何かきちっとやっぱ制度として情報開示ができるようなものにぜひしていただきたいと思います。

この表示制度の普及、これはやはり任意なわけですから、ではみんなが使いませんよということになると、せっかくこの法律をつくつても何にもならないというか、だから普及というのが大きな要素だと思ふんです。大体どれぐらい建設省として普及させていきたい、一〇〇％全部とかく住宅についてはしたいとか、それからどういう手法で普及させていこうかということなのか、それについてお尋ねします。

○政府委員(那珂正君) 本制度に類似したものとしまして諸外国ではフランスにキャリテール制度というものがございまして、ただこれは四〇％の普及率というふうな聞いております。そういういわば先進国の事例等を参考にいたしますなら

ば、我が国でも全着工戸数の三、四〇%が当面の目標ではないか、こういうふうな考えております。ただ、確かに使わなければ普及しないではないか、おっしゃるとおりでございますが、やはり生産者等に対する、工務店とかデベロッパーとかですが、そういう生産者等に対する消費者側からの信頼性が向上することになりますので、そういうことを前提とすると、住宅供給業者にとってはこの制度を活用するメリットというのは相当あるものだと思います。当分の間まさに市場でのいい意味の健全な競争を促すという観点からも普及を見守っていかたいと思います。

○弘友和夫君 まだたくさん項目があるんですが、あと四分ぐらいしかない。午後からもやりたいと思いますけれども。

シックハウスの問題というのがずっと問題になっておりまして、性能表示の項目ですね、その中に、やはり健康問題というのは非常な関心があるし、今大きな問題になっているわけです。これは後でゆっくり午後からもやりたいと思いますけれども、この項目に、聞くところによりますと非常に測定等が難しい、基準が難しいということ、最初はいらないんじゃないかということも聞きますけれども、ぜひこれは入れるべきだ。まだ一年あるわけですから、ホルムアルデヒドの数値の問題とか入れるべきじゃないかというふうに思いますけれども、どうなんですか、一年の間にこれを入れるようにぜひやっていただきたいと思

います。○政府委員(那珂正君) 確かに、健康住宅についての情報をこういう形で制度の対象にすべきだというふうな御指摘も、また背景としての国民のニーズも非常に高いと思います。したがって、どのような対応がこの制度で可能かは十分検討させていただきますし、検討しているつもりでございます。

ただ、問題は、先生も御指摘でございますけれども、例えばホルムアルデヒドの測定数値を性能表示項目として室内の濃度表示として盛り込むこ

とについては、いろいろな技術上の問題があつてまだクリアしてはいるとは言えませんが、現段階で向こう一年後を予想して大丈夫だろうと言うことも今まだできませんので、その点は明確に一年後には何とかなるだろうということは申し上げかねる状況でございます。

○弘友和夫君 それはまた午後からやりたいと思います。

せっかく大臣もいらつしやいますので、最後に。先ほどの目的の中古住宅への波及とか、住宅政策を今大きく変えないといけないという段階に来ていると思うんです。ですから、欠陥住宅を排除して本当に質の高い住宅というものを、建設省として、そういう政策を今から転換していかないと、いけない部分、それは中古住宅の流通拡大とかそういうものも含めて向上に取り組みべきだと思いますけれども、その決意を最後にお聞きしたいと思

います。○国務大臣(関谷勝爾君) 午後もありますから午後でもよかったんですけれども。

おっしゃるとおりでございます。この保証制度がきちっとできまして、先生から当初御指摘いただきましたように土地だけが財産価値のように今までは思つておりましたが、そういうことではなくして、住宅も長期にわたって利用していくというところで、私も建設省へ参りましてから住宅問題が重要だと。その中で思ひましたのは、諸外国ではだんだん年齢が高くなつてくるとあとは夫婦だけということ、中古住宅でスペースは二人で十分なものであればいいというふうに、そういう中古住宅市場もあります。日本にはそういうものが少ないのですから、ぜひこの保証制度も一つのそういう導く方策として使つていきたいなと思つております。

○岩佐恵美君 国民生活センターの統計によりまして、各地の消費者センターに寄せられている新築住宅の安全性や品質に関する苦情・相談、九三年度には三千三百一件、九四年度には三千九百三十二件、九五年度五千五百五十六件、九六年度七千

百五十八件、九七年度七千六百三十六件と非常に増加をしております。

特に、九五年度の阪神・淡路大震災以降に急増して、ここ十年間で四倍になっているという状況です。欠陥住宅問題というのは、トラブルを抱えている被害者はもちろんですけれども、これから住宅を取得しようという、快適で安全、安心して住むことのできる住居を求める多くの国民にとつても非常に関心の高い問題です。

特に重大なのは、先ほど大臣からありましたけれども、欠陥住宅をめぐるトラブルや被害が意図的、詐欺的な手抜き工事だとかずさんな仕事に起因している、そういうことが多いことです。極端な場合には筋交い量の不足とか通し柱の一部がなかったりして風でぐらぐらするという危険な事例もあります。ですから、もう放置できない課題だと思ひます。一刻も早く解決の方向を示す必要があるのですが、多くの消費者は今度の法律を期待しておりますし、また期待したいと思ひます。

法律には住宅の性能表示、性能評価制度の創設、住宅紛争処理体制の整備、瑕疵担保責任期間の特例という内容が盛り込まれていくわけですから、非常にわかりにくい構造になっているんです。〔理事太田豊秋君退席、委員長着席〕

大臣の提案理由では、「良質な住宅ストックの整備を推進することが重要な課題」、「このような課題を踏まえ、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、必要な措置を講ずるものがあります。」と説明されたわけですが、そもそもこの法案をつくった目的はどこにあるのでしょうか。欠陥住宅対策の推進なのか、それとも高品質住宅の促進のためのものか、その点、大臣いかがでしょうか。

○国務大臣(関谷勝爾君) 私は、先生御指摘の欠陥住宅対策が高品質の住宅の供給かと言ひましたが、その両方だと思ひます。と同時に、私は今までの自分のそういう住宅に関する考え方とかそう

いうようなことからいいますれば、まずともかくにも安心して住宅を購入することができ、あるいは新しい家をつくることのできるということの方がひとつ先ではあると思ひます。

私たちもよく耳にするんですけれども、私はいく大人さんに当たつて非常に幸せであつたとか、あるいは私はいい公営住宅なり公団住宅に入ることで生きて来たとか、そんなことが日常茶飯事に話されるというのはおかしな話で、それは結局欠陥住宅が非常に多かったといううなことであらうと思ひます。

ですから、両方相まってこの法案の趣旨が達成されるというふうな考えるわけですけれども、強いて言うならば、やっぱり欠陥住宅というものに当たらないといひましょうか、それがすなわちまた高品質の住宅の促進ということになるのではないかなと思ひます。

○岩佐恵美君 欠陥住宅の対策には、手抜き工事などによる欠陥住宅を発生させない対策と欠陥住宅の被害者の救済対策、この両面が必要だと思ひます。

住宅性能表示評価制度は、新築住宅の一定の項目について性能レベルが明示される、保証される、そういう点では消費者にメリットがあるんですが、これで欠陥住宅の発生が防止されるのでしょうか。

○政府委員(那珂正君) 本法案によりまして住宅性能表示制度でございますが、これが適用されますと、住宅性能評価を受ける段階で、特に施工の間段階あるいは完成段階において設計図書どおりに施工されているかどうかというようなことが性能評価機関によって現場でチェック、検査されるわけでございます。

したがって、いわゆる欠陥の発生というのは相当程度抑制され、減少されるものと思ひます。

○岩佐恵美君 性能評価住宅というのは、主として基準法以上の水準を求める住宅ですね。建設省の希望的な見込みでも制度が普及した段階で三割

程度だというふうに言われていますけれども、実際にそれ以外の住宅に恐らく欠陥の発生がずつと多いんじゃないかというふうに思われます。

だから、高品質住宅よりも、むしろ性能評価を受けたい一般の住宅の欠陥防止対策こそ必要だと思ひますけれども、その点はどうか。

○政府委員(那珂正君) 性能評価を受けたい住宅についてのいわゆる欠陥住宅対策としては、本法案においては二番目の柱でございまして住宅の請負契約の場合でもあるいは売買契約の場合でも、売り主等が消費者、取得者に対して基本構造部分に十年間の瑕疵担保責任を持つという、その瑕疵担保責任の充実を盛り込んだものが第二の柱になっておりますが、その点はすべての新築住宅に適用されるわけでございます。

当然これによって住宅供給者は、今まで通常二年ぐらいで瑕疵担保責任期間が終わっていたものが十年に延びること等によりまして、今まで以上にみずから供給する住宅の施工等について一層の注意を払うこととなると思ひます。

○岩佐憲美君 ちよつと前後しますが、日本弁護士連合会の消費者問題対策委員会が行った欠陥住宅被害一〇番では、雨漏り、亀裂、傾斜、振動の四つが多いというんです。日本消費者センターへの相談では、雨漏りのほか、床鳴り、それから騒音、これが多いんです。ホルムアルデヒドなどによるシックハウス、これも大きな問題になっていきます。ところが、床鳴りやシックハウスなどは、今回、案として出されている性能表示項目に入っておりません。今、同僚議員から指摘があったところ。単に高品質住宅の促進だけでなく、住宅紛争もなすいていこうというのであれば、こういうトラブルが多い問題こそきちんと性能を評価することが必要だと思ひます。

表示評価項目にこれまでの欠陥住宅の事例とか、あるいは消費者側の意見も反映させて、シックハウスなどの項目はもちろんですけれども、例えば床鳴りだとか、そういう項目についても評価項目に取り入れるよう柔軟に対応していく必要がある

あると思ひますけれども、その点はいかがですか。

○政府委員(那珂正君) 御指摘のような点について、いろいろトラブルが多いということは十分承知しているつもりでございまして、かつ私どももそういうトラブルのもととなる事象が起きないように住宅をしっかりとつくりつてもらいたい、こう思っているわけでございます。

その基本として、今御説明を種々申し上げていくような、いろいろな住宅の基本的な性能を幾つか例示して御説明しているわけですが、それらについて性能表示項目として今研究しているわけでございます。ただ、御指摘の雨漏りとか亀裂とか傾斜の発生とか、これについては、それ自体についてその性能を性能値として表現することは大変技術的に難しいのが正直なところでございまして、研究についてはもちろん続けなければいけないわけでございしますが、そういう実態も御理解賜りたいと思ひます。

もちろん騒音、防音については、遮音性という表現の中で一定程度表示したい、こういうふうな準備中でございます。

また、前後しますが、先ほども瑕疵担保期間を十年延長すると申し上げましたが、これは住宅の基本構造部分についてでございしますが、この十年間については、その基本構造部分の瑕疵が原因で雨漏りとか亀裂とか傾斜とか、こういうものが発生した場合にその修補の責任は当然に供給者側にございしますので、瑕疵担保責任の充実ということで、今先生の御指摘のこういう問題についてもある程度対応できるのではないかと考えております。

○岩佐憲美君 騒音については検討しておられるというところで、床鳴りというのをさつき申し上げたんですが、そういうことはどうですか。

○政府委員(那珂正君) 床鳴りについても、発生原因が床の材、根太の部分、基礎の部分、土台の部分、あるいはもつと地盤の部分と多様なことが考えられます、その床鳴りのしないという性能それ自体を取り上げることは現時点ではなかなか

技術的に難しいというふうを考えております。

○岩佐憲美君 評価項目を欠陥住宅の事例とか消費者側の意見も反映させてきちつと、困難困難と言わないうでやめていつてほしいということを一言申し上げておきたいと思ひます。

もともと建築物というのは、建築基準法による確認検査制度があつて、基準法に適合するというのが義務づけられているわけですが、それが適切に運営されていれば欠陥住宅問題というのは起こらないと思ひます。結局、そうならないのは、きちんとした検査が行われていないからだと考えます。書類による建築確認中心、そういうやり方から検査に重点を置くために去年の基準法改正で中間検査制度が新設されたわけですが、戸建て住宅を中間検査の対象に指定する、そういうところは今のところ余り多くありません。

そもそも、建築確認検査で設計図どおりの住宅になっているかどうか、きちんとした中間検査が行われるべきだと思ひますが、その点いかがですか。

○政府委員(那珂正君) 先ほども申し上げましたが、建築基準法による事前の審査、途中段階の検査等については欠陥住宅をなくして日本の住宅の品質を確保する上で一定の役割を果たしているわけでございしますが、建築基準法の中間検査等をいっただけに強化していくことというのはやはり規制緩和の観点からも問題でございまして、またそれなりにコストがかかるわけでございします。むしろ、この法案で御提案申し上げていきますように、消費者と住宅生産者との契約における瑕疵担保責任の充実、あるいは住宅性能表示制度の創設というようなことを通じて、先ほども申し上げましたけれども、いわば生産者と消費者の私的契約関係がきちつとうまくいく、機能するというような体制をつくっていくこともあわせて必要であると思ひうわけでございします。

したがって、建築基準法を昨年大改正していただきましたので、それに基づいて例えば工事監理の徹底等の措置は十分これからも進めていくつもりでございします。

りでございしますが、あわせて本法案で御提案申し上げましたような制度の活用もいけば車の両輪として推進していきたいと思ひます。

○岩佐憲美君 今回の住宅性能表示制度というのは、特別の高品質を確保するための任意の制度のほうですね。性能表示を受けようと思ひたいと、本来なら住宅として基本的に必要な性能は基準法の確認検査できちんと確保されているなければならぬはずなんです。ところが、実際には建築基準法の中間検査が進まない、あるいは検査したければ割高の追加費用を払って性能表示を受けなさいということになりかねないのではありませんか。

○政府委員(那珂正君) そういうことのないように適切に運営していくようにしたいと思ひます。

○岩佐憲美君 性能評価住宅は、表示された性能が確保されている住宅を引き渡すということ、それが保証になっているわけですが、後で問題が生じた場合、これはちゃんと対応するのでしょうか。

○政府委員(那珂正君) それは一般的な瑕疵担保責任の原則に戻るわけでございします。したがって、基本構造部分については従来民法の五年、十年という原則を特別の契約によりましておこなう二年程度に縮められているわけですが、それについては本法案の先ほど申し上げました条項によりまして、基本構造部分については売買のときも請負のときも十年となりますので、表示された性能項目のうち基本構造部分等に関するものにつきましては十年間瑕疵担保責任を供給者に追及することができま

また、それ以外の部分については民法原則に基づいて個々の契約によつて、これも実態的には一年ないし二年と決められていると思ひますが、その一年ないし二年の間の瑕疵として発生した場合にそれは所定の追及ができることとなります。

また、蛇足でございしますが、宅地建物取引業法による宅建業者によつてその住宅が売られたものである場合には、これらは基本構造部分以外の部

分については一律二年間の瑕疵担保責任が義務づけられております。

○岩佐恵美君 先ほどから繰り返し申し上げているように、多くの消費者が求めているのは特別に高品質の住宅であることの保証よりもむしろ普通の住宅の性能がきちんと確保されていることだし、万一問題が出たときには迅速に補修してもらうということなんです。

住宅の場合、消費者にはなかなか欠陥はわからない、問題が出てからでも瑕疵の証明が困難、だからこそ瑕疵を推定する制度に期待が寄せられたと思います。瑕疵の有無にかかわらず、本来住宅として基本的に必要な性能について一定期間ふぐあいを補修するという性能保証が必要だと思えます。それなのに、この法案では推定瑕疵担保制度、これを見送った上に一定期間の性能保証もない。こういう法案に対して、こうした内容では被害の救済にどれだけ役立つかわからない、練り直してもらいたい、そういう新聞の社説もあります。

民間では一部で、特別の料金を消費者に負担させないで消費者側の瑕疵立証責任なしで十年間保証という性能保証を採用しているところがあります。この法案にどうしてそういう仕組みを組み込めなかったんでしょうか。時間がなくて簡単にお願ひできますか。

○政府委員(那珂正君) 御説明が多分相当長くなってしまうと思うんですが、確かに御指摘のような御意見がいろいろあるところから当初ありました。やはり消費者が瑕疵を立証することは非常に技術的に難しいという実態に鑑み、立証責任をむしろ転嫁すべきではないかと、こういうような御意見があつて、それなりに私も相当に検討したわけでございます。

しかし、その検討過程の中で、一つの反論として、同じく消費者団体からも言われたことでございますけれども、推定規定の基準の設定の仕方によるわけですが、仮にこれが住宅供給業者側に甘い基準となつたような場合については、その基準に満たないような場合はもう結果的に欠陥

を容認してしまうと業者が言い張るわけです。そういう欠陥を容認してしまうという危険性があるのではないかと、あるいは実際その瑕疵が、表面上と言うと語弊がありますが、例えば壁の亀裂とか床の傾斜とかいうような事象に基づいて基礎あるいは土台の基本構造部分における大きな瑕疵を推定したとしても、実際にその基本構造部分のどこにだけ瑕疵が、損傷があるかということが実証できないと、実際にどのぐらい修補費用がかかるか、これが確定できないわけでありまして、そういう事例については結果的になかなか難しいことは判例でも見受けられます。

したがって、推定規定がやはり技術的になかなか決まらないということが、今回の推定規定を見送った最大の理由でございます。

○岩佐恵美君 消費者に性能表示と性能保証、これを区別して理解してもらおうというのはなかなか大変なんです。特別のお金を払って性能評価してもらおうのだから表示された性能に問題が生じた場合補修してもらえ、これはもう当たり前だと思ひますし、それができないとなるとかえってトラブルの原因をつくることになりかねないわけです。ですから、絶対にそういうふうなことになるようにする必要があると思ひます。

それで、時間もなくなりましたので、最後にちょっと大臣にあわせて伺っておきたいのですけれども、いわゆるガイドライン、参考基準というのをつくるということですが、この参考基準の作成に当たって、建築関係の専門家だけで基準をつくるのではなくて、欠陥住宅問題に取り組んできた弁護士会、消費者団体などが参加した場で基準案の作成、検討を行うことが不可欠だと思ひます。

それから、紛争処理機関でいろいろ出た事例についてプライバシーにかかわる、こういうことでその事例が公表されないとということにならないように。プライバシーにかかわる部分はそれはそれとして伏せなきゃいけないものもあるでしょうけ

れども、そういう事例があつたのか、それがどういう研究をされて、今後こういうことはしないようにというふうな意味でこの問題について広くみんなで検討したその結論というのは全面的に公開されるし、またその事例というのは積み重ねられていかなければいけないというふうに思ひますので、この二点について最後に大臣から答弁をいただきたいと思ひます。

○政府委員(那珂正君) 今の御質問にお答えする前に、今の御質問の中で先生から御指摘があつたことについて一度答弁させていただきます。

すなわち、表示された性能がその後住宅取得した後にきちつと出なくて、何か問題があつた場合に保証されないではないかということではなくて、それは先ほど申し上げましたけれども、そのうち基本構造部分については十年間の瑕疵担保責任が生じますので十年間保証されております。また、それ以外のものについても契約できちつと決まりますので、個々の契約において消費者が例えば設備とか内装材とか、こういうものについての瑕疵についても一定期間の保証がきちつとあるというところを申し上げさせていただきますと思ひます。

○国務大臣(関谷勝嗣君) この瑕疵推定規定の検討時においては、住宅供給業者にとって甘い基準であればその基準に満たない場合の欠陥を容認する危険性があるといった意見があつたようでございます。それで、本法に基づく参考技術基準作成においては、こうした意見を十分踏まえた検討を行う必要があると考えております。そのため、建設省のみならず日弁連や建築専門団体等をメンバーとする検討協議会を設置し、この協議会において技術基準の具体的内容を検討していく現在予定でございます。

それと、先ほど先生の御意見をいろいろ伺つておりましたが、確かに床鳴りなんというの、局長はそれは建築の基本構造の問題ではないと言ひますが、床鳴りなんというのは大変なことでございます。あるいはまた傾斜なんというのは、私も少し傾いた家に住んだ経験があるんですけども、当初は少し傾いたところは大了たことがないと思つたんですけども、十日もそういう生活をしておきますと、三平規管が狂つてきまして食欲がなくなつてくる、ふらふらし出す。そんなことは本当に建築物の基本的な構造の欠陥じゃないかと思ひます。ですから、そういうようなことは私は欠陥住宅、やつぱり瑕疵、いわゆる民法の二年間の保証なんというのじゃなくして、これは十年間無償で直すようなことではないかなと私自身は思つております。

こんなこと言うとまた帰つてしまいますけれども、何かそういうようなこともきちんと対処できるようにしたいと思ひます。

○岩佐恵美君 あと情報公開。

○委員長(松谷重一郎君) 時間が参りました。大分過ぎました。

○大淵綱子君 今回のこの住宅品質確保の促進に関する法律案、長い間住宅を求める消費者が求めていた法案だというふうに思ひますので、その法案の中身、いわゆる住宅の性能表示の整備であるとか住宅の紛争処理体制の充実、あるいは瑕疵担保についての保証の充実というような内容につきましては、大変懸念のあるものであるということで賛成をしていかなければならない法案だということをお前提にしながら質問させていただきますというふうな思つておられるところでございます。

住宅の場合は、表向き、先ほどいろいろ欠陥住宅の話が出ていましたけれども、その住宅の建てられる土地について少しさまたげな欠陥があるというところが明らかになつておりますけれども、例えば今まで住宅を建てるのに適さないということ建てられてこなかった水田であるとか傾斜地であるとか、あるいは下に断層があるというふうなところがわかつておりながら、住宅の造成地として造成をされてそこに家が建てられ、土地を買つたときには買った人はそれはそういう土地だというのが全くわからない状況で供給されるわけですから、買った側にそれを事前にわかつていた

じゃないかということとはとても難しいと思うんです。その造成をした人と、それから造成後にそこを仲買で不動産業が買ってまた消費者に売るといふような場合に、そこがつかつてどういふ地形であつたのかというのは全く買つ側は認知ができません。

そういう状況の中で、そこに家を建てて、不等沈下というんでしょうか、私は建設用語がよくわかりませんが、不等沈下というふうな状況が起つて、さつき言われたいわゆる欠陥住宅になつてしまつていて住むのになかなか大変だ。傾斜がもう激しい、幾ら土台をかさ上げしても、そのかさ上げぐらいでは全然対応ができない、またすぐに沈下が起ると同じような状況が起つてくるといふことで、家を建てた人もなかなか瑕疵責任が問えないというふうな状況があるやに聞いていますけれども、この不等沈下問題を建設省はどのようにとらえておられますか。

○政府委員(那珂正君) 御指摘の問題は、正直に申し上げて一番頭の痛い問題の一つでございませう。本法案では、瑕疵担保責任の延長を十年間としておりますけれども、新築住宅の基本構造部分としておりまして、いわゆる地盤そのものについては、地盤の瑕疵自体は対象ではございません。しかしながら、これはこの法案でもそれから建築基準法でもそうですが、住宅の設計あるいは施工を行う住宅供給者は、その地盤の状況というものを的確に把握、必要なら調査もし把握した上で、その上にどういふ住宅がどういふ構造で、特に基礎の部分でどういふ構造にしたらいいかというのを的確に考慮した上でその設計を行い、それに基いた施工をするという義務が一般的にあると思ひます。したがつて、非常にだれが見ても怪しそうな地盤について調査義務を怠つたというふうな場合で不等沈下が生じて問題が起きたような場合には、この法案では基礎の瑕疵として十年間の瑕疵担保期間の対象としたと思ひます。

が十分、十分というか片一方の供給者側はきちつとやつたけれども、あるいはやろうとしたけれども、その住宅を注文する側がなかなか応じなかつたとかそういうような場合は、瑕疵担保責任に対して一定の抗弁権が供給業者に、施工業者にあると思ひますけれども、今申し上げたように基本的には、一定の注意義務を怠つた場合には基礎の瑕疵として本法案の対象にしたいと思ひますし、なると思ひます。

○大淵綱子君 基礎の瑕疵として責任を負わせられるとすると、それはつくつた業者が責任を負われることになりまして、下の土地を造成したところの責任はどうなるのでしょうか。

○政府委員(那珂正君) 今申し上げましたように、地盤の状況というのはプロが見れば一定の危うさというものはわかるわけです。そういう場合には建築基準法等に基づいて設計の際に調査の義務がございませう。その設計を怠つたということ、それは設計と施工業者が一体の場合は、施工上瑕疵があるとみなされてもしょうがないのじゃないかと思ひます。

○大淵綱子君 これは余り細かく聞く予定でなかつたんですけれども、ちよつと答弁を聞いているうちに聞きたくなつてきましたので聞かせてもらひます。

今建てるときに、その買われた土地が、私が建てる土地として、その調査をして建築業者が、いや、この土地はとて大変ですよ、ここに建てるには基礎をとかくくい打ちでもしつかりして建てないと後で大変なことになりますよと言われて、その注文主はその土地を売つた業者に對して、そんな土地だつたことを知らないで買つただけだとしても、そのことを文句を言いますでしょうか。ごめんなさい、通告してありませんが。

○政府委員(那珂正君) それは建築行為というか請負とは以前の問題として、土地の売買に伴うその地盤の瑕疵について、当然にその人は土地を売つた人に地盤の瑕疵として請求権があると思ひます。

○大淵綱子君 その売買契約そのものを破棄することもできるんですね。

○政府委員(那珂正君) 売買契約の場合でございませうので、破棄できると思ひます。

○大淵綱子君 その問題と、今実際に、これは新潟県なんですか、柏崎市にありまして三島町とか地でありまして、三十年ぐらゐ前からこの不等沈下の問題が起つて住宅がそれぞれさまざまな方向に傾いてしまつていて住むのに大変困つてゐる状況が起つて、紛争も起つておまして、個々にそれぞれが賠償請求など訴訟を起して闘われない限りそこが賠償できないような状況になつております。

局長が御答弁になりましたように本来は造成業者の責任でしようけれども、築後もう造成化されてから三十年もたつておまして、大変責任者が多くて単純な問題ではなくなつておまして、国として対策を考へる必要があるというふうな思ふのですけれども、それらについてもう少し前向きに。こういうことは全国に多分たくさんあるんだらうと思ひます。我が県でも今挙げたところだけではありません、たくさんあるんですけれども、そういう問題について今後対策をする予定はありませうでしょうか。

○政府委員(那珂正君) 今の御指摘の点でございませうけれども、もうちよつと説明させていただきますと、地盤の瑕疵について、確かに売買契約でございまして契約の破棄、解除はできると思ひますけれども、それも一般民法規定のつととして申し上げますと、修補は不可能な場合ということにならうと思ひます。だから、やはり一定程度、例えば地盤改良ができるかどうかでないとか、そういう技術的な検討が当然前提で、それもできないという上で契約解除ができるかと今申し上げます。

それから、そういう瑕疵担保責任を追及できる期間でございませうけれども、これは特に定めがない一般の場合でございませうので、知つたときから

一年以内というのが民法の原則でございませう。したがつて、どういふ場合に本当に契約解除できるのか、それが損害賠償として幾らぐらゐなのか、当然修補というか地盤改良の費用とかそういうものはなるわけですが、そういうことがいろいろな紛争の対象になるのじゃないかと、こう思ひます。

私どもとしては、土地そのものの売買について直接新しい規範を設けて対応策を考へるということとはできないわけですが、今回の法案によつて、やはり基本的な基本構造部分、先ほど申し上げましたようにそれは基礎を含みます。基礎を含んだ基本構造部分の瑕疵担保責任期間を十年とすること、それから昨年改正された建築基準法の工事監理義務等についてある種の強化が、運用上の強化も含めまして強化されますので、それら両方相まって今御指摘のような問題がなくなるように対応をしていきたいと思ひます。

○大淵綱子君 これから新築する家の場合は、おっしゃる通りに今度の法律が適用されてこういう不等沈下の問題も一定程度瑕疵担保責任が問えることになるといふふうな思ふのですけれども、今までつくられてきた住宅に対して非常に多くの紛争というか、紛争処理のための事案もたくさんあるわけですが、それが裁判で抗争する中で一つ一つ認められ始めてゐるんですね。そういう判例がたくさん出始めておられますので、そういう判例をもとにしながら取つていく以外にはないのかもしれない。

一定程度原因がわかつてゐるものに対して、建設省としてはそういう対策の制度をつくつていく必要もあるのではないかと今思ふのですけれども、大臣、検討していただかせませんでしょうか。

○国務大臣(関谷勝爾君) 先生の今の事例のお話を伺つておますと三十年前のお話ですから、遡及して云々というのはいかなかなか難しいのではないかと私は正直思つております。

○大淵綱子君 時間です。あとはまた午後には。
○奥村展三君 最近、経済もあらゆる面で不安なことばかりですが、特に住宅なんかは信頼と安心が基本でなければならぬところに住めないわけです。

いろいろもう御質問なされていますからちよつと観点を變えて、今回のこの制度そのものを考えられるに当たりまして、海外の事例もいろいろ研究をされてきたと思います。ということ、ある意味では任意制度になっているわけでありすが、欠陥住宅の防止そのものを全住宅を対象にすべきではないかというように思います。この制度等につきまして、諸外国で全住宅に義務づけられているといいますが、そういうところがあれば教えていただきたいと思ひます。

○政府委員(那珂正君) この制度に類似した制度を持つてゐるところはほとんどなくて、わずかにフランスでキャリテリ制度というものがございす。フランスにおいてもこのキャリテリ制度は任意の制度として制度化されているわけがございす。

そもそも、私どもとしても住宅性能表示制度をなぜ任意にしたかということがございすけれども、この基本的な考え方ではございすけれども、やはり住宅市場全体の基本原則であります契約自由の原則というものを基本にしておきながら、消費者が第三者機関による住宅性能の評価を客観的に知ることができるよう、そういう体制の整備をしたいということが一番の原則でございまして、そういう意味で任意の制度とさせていたいたわけがございす。

○奥村展三君 フランス等が対象になっていろいろと検討されたようだけれども、この制度の普及率はどんなものでしょうか。

○政府委員(那珂正君) フランス国内の全着工住宅数の一九九七年の数字でございすが、約三八%、四〇%弱であると聞いております。

○奥村展三君 もう一つ、この表示基準を策定するということになっておるわけですが、同様の制度を持つてゐる国はどのような項目が採用されておりますか。

○政府委員(那珂正君) フランスのキャリテリ制度におきましては、住宅の遮音性能、省エネルギー性能、あるいは維持管理の容易さ、容易性というんでしょうか、そのほか電気設備の容量とか給排水設備の品質も評価して表示していると聞いております。

○奥村展三君 報道では、瑕疵の立証責任が消費者側にあつて消費者保護にとりまして非常に不十分だというような意見もあるようでございすが、この立証責任が建設業者側にある、そういうことをやうてゐる国を把握されておりますか。

○政府委員(那珂正君) 私どもは、今日までおむね二年間の検討作業の中でいろいろ調べましたけれども、海外において住宅建築物の瑕疵の立証責任を供給者側に明文をもつて転換している例はございせん。

○奥村展三君 今回、非常にいい制度ができていくわけでありすが、日本人は持ち家といひますが、住宅そのものがなかなか大変なことでございまして、そこにまたこういうような制度によって安心して暮らせる、ある意味ではいい制度だと思つておるんです。

大臣、これをやるからには国民の皆さんにPRといひます。特に認識を持つていただく、そして諸外国において、国際的にもこういう問題は日本として立派にやうてゐるぞというところがあるればぜひ強調いたしたいし、そしてまた、この制度そのものがグローバル的な流れの中になつてきて根づいて育つていくようなことも私は望みたいと思ひますが、大臣の決意のほどはいかがですか。

○国務大臣(関谷勝爾君) 先ほど局長が答弁いたしましたように、類似の法律はフランスにあるようございすが、その内容におきましても遜色がないような状態であらうと思つております。したがらまして、性能評価書の内容を契約内容に位置づけることや、性能評価を受けた住宅につ

いて専門的な紛争処理体制を整備するという新しいやり方でございすので、これはアピールといひましようか、国民の皆様方にこのことを十分御理解いただくことができれば、広報の分野で徹底していききたいと思つておるわけがございす。

それと、先生方のいろいろな御意見を伺つておりました。基本構造部分について十年間の瑕疵担保責任を義務づけるといふことでございすが、この部分にあつてはいろいろなものを加えていくか、もちろん防音であるとか傾斜であるとか、先ほど岩佐先生の中にもありましたが、例えば雨漏りといふようなものは本当にこれは大変なことでございすから、そういうようなことは今後十分に検討していききたいと思つております。

○奥村展三君 ありがとうございます。ぜひ、快適な生活が営まれるように、住宅制度がきちつと確立できまうことを要望して質問を終わります。ありがとうございます。(拍手)

○委員長(松谷善一郎君) 午後一時十分に再開することとし、休憩いたします。

午前十一時五十三分休憩

午後一時十分開会
○委員長(松谷善一郎君) ただいまから国土・環境委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き、住宅の品質確保の促進等に関する法律案を議題とし、質疑を行います。

○上野公成君 自民党の上野ですけれども、この法律について質問させていただきます。

実は、住宅性能保証につきましては、松谷委員長も私も思ひ入れがありまして、欠陥問題というのは戸数がうんとふえますと起こるんです。昭和四十年代の後半というのは百八十万戸ぐらゐる建つたことがあります。そのときに、やはりどうしてもし工の方が非常にずさんになるといふことでありまして、そのころ住宅を建てる方は二千万、三

千万をかけて家を建てるわけですから、自分の建てたものが欠陥だということになっては本当に浮かばれないわけがございす。

そこで、これは昭和四十年代の後半だと思ひますけれども、建てたものを十年間は保証するようにしたかどうか。最初から法律で全部義務づけるわけにはいきませんから、任意の制度として制度を発足させようということになりました。最初私が、何年だったかちよつと忘れまして戻つてまいりまして、そのころからいいますとかなりせつかにやうたもので、なかなかみんなに理解を得られなくて、法律になるまで二十数年たつてゐるということがございす。

一般的に、自民党は非常に消費者行政に後ろ向きといふように思われるわけがございす。それからまた政府もそういうふうになつてゐるけれども、やはりこういうことをやるには本当に二十年ぐらゐる必要が、その積み上げでこまごまとしたところまでございまして、最後に法律といふところまでございまして、そのことについてまず敬意を表させていただきますと思ひます。

ちなみに、五十三、四年に制度が発足しました。そのときに引き受けたのは北海道の釧路の建設業者なんです。その一つの組合だけであります。昭和五十三年からそこだったんじやないかと思ひますけれども、釧路市の市内だけから始まつた制度がきよ法律にまでなつたといふことは非常に感慨深いものがあるわけがございす。

特に、最初に反対をされましたのはブレハブの業界でありまして、ブレハブの業界にはかなり松谷さんが強力にやりました。その結果、非常に力になつてしまひまして、実は私が十年ぐらゐたつてから随分話をしまして、一応ブレハブ建築協会の中に基金を積んでらうて、それでブレハブ建築協会の方がやつたものはそれで全部責任を持つてゐるところがございす。

その後、地震だとかいろいろなことがありまして、

住宅性能の保証されている住宅は、お聞きしますと七万戸ぐらいになっているそうですけれども、実際はプレハブ建築協会でかなりの戸数をやっておりますし、それからツーバイフォー協会の割合大手のところがやっていると、そのことが定着すとかかなりの戸数をやっている、そのことが定着をしてこういうことになったんじゃないかということでございます。

前置きが長くなりましたけれども、建築基準法と本法との関係がかなり複雑でありますので、まずその辺を整理するために、そのことについてお伺いさせていただきますと思います。

朝から御質問がありますように、建築基準法というのは最低の基準ですから、その基準以下でありますと建てられないことになっております。この制度で、少なくとも性能の表示につきましては基準以上のものについて四段階なり五段階をつける、こういうことでありますけれども、同時に十年の保証というのはすべての新築住宅に義務づけられるわけですから、これは建築基準法の中にある程度義務づけてもいい。ただ、これは住宅だけですから、ほかのオフィスビルとかそんなものもありますので、そういうふうな整理をしてもいいかなと思ふんですけれども、今言いましたように最低基準とそうじゃないというのと、なかなか整理がつかないということでもあります。

それから、御承知のように昨年は建築基準法を改正いたしました、今までは建築主事というお役人さんで、これは個人の資格で建築主事が確認をしていただけておりましたけれども、民間の機関へ建築確認事務も開放するというようなこともあります。すし中間検査もやる。十年保証ということがありますが、十年保証される場合はそういう検査も必要なんじゃないかと思うので、その検査というの両方にあるから非常に複雑になっているんじゃないかと思うんですけれども、少し整理をして、基準法の役割分担、それからこの法律でやることとの役割分担、その辺をぜひわかりやすく最初に説明していただきたいと思います。

○政府委員(那珂正君) まず、本法案と建築基準法の両制度の概要と申しますか、目的から見てどういう違いがあるかということをお説明申し上げたいと思います。

建築基準法は、先生今御指摘のとおりでございますが、建築基準法に規定する最小限の項目について最低限の基準を定めて、これをすべての建築物に強制するというものでございます。一方、本制度によりまして住宅性能表示は、基準法に規定していない項目も含め住宅に関する性能を客観的に表示しようというものでございます。ともに我が国の住宅の質の向上を図るといふ目的は共通でございます。

昨年の改正によって中間検査制度の創設などを含めて執行体制が強化されました建築基準法の最低の基準の確保を図ることと、それからより質の高い性能を求める国民のニーズにこたえて表示制度等を盛り込みましたこの法案は、いわば車の両輪として我が国の住宅の質の向上に役立つものと思っております。

あわせて、本法案において瑕疵担保責任の強化も柱として御提案申し上げておりますけれども、これは完成・引き渡し後に万が一瑕疵があった場合に、住宅取得者が住宅供給者に修補請求などを明文的に可能とするように定めたものでございまして、消費者保護を図るものでございます。

目的としては以上でございます。

○上野公成君 法律を読めばわかることだけ説明していただいたんですけれども、私が言いたいのは、これは今は両輪でいいと思ふんですけれども、この住宅性能の保証制度、表示及び十年担保するというのが定着してきた段階で建築基準法の方へどんどん取り入れていくということが、最低基準を上上げていくとか、そういうことを含めてやられるということが必要じゃないか。それから検査とか、これは両方やるわけですから、その辺の整合性というののも一つ一つ問題のありそうなところは最後にまたお話ししたいと思います。

そこで、性能の項目を何にするかということが一つ問題なわけで、きょう午前中から室内環境だとか何かはちよつと入らないんじゃないかというようなものがあるんですけれども、今確実にやる項目としてはどういふものかを考えているか、それから場合によつたらこんなことまで入るかどうか、その辺をまずお聞きしたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 対象とすべき性能項目として現在考えておまして、もしお認めいただければ一年後の施行に間に合うだろう、こう思うものが一つは構造耐力性能でございます。これは建築基準法で定められている構造耐力以上の性能を評価しランクづけしようとするものでございます。

それから防・耐火性能。これにつきましては建築基準法で最低限の基準は定められておりますが、それ以上により耐火性、防火性が客観的に表示できるような仕組みを考えようと思っております。

それから耐久性。これにつきましては、性能値として数値的に表現できるかどうかはちよつとまだ問題があるんですが、いずれにしても耐久性が高いようないろいろな設計上の配慮、仕様等を含め、幾つかのランクづけが考えられると思ひます。

それから、維持管理がしやすいかどうか、維持管理の容易性。これもやはり住宅の耐用年数を三十年、四十年とふやしていくためには、どうしても一定程度、経年変化で摩耗したり劣化していく部品、部材を定期的にきちつと取りかえていくことが必要でございますので、取りかえることが容易であるかどうかというのもそのポイントの一つでございますので、これも表示項目としてぜひ取り上げたいと思っております。

また、長寿社会対応性能とちよつとかたい名前をつけておられますけれども、いわゆるバリアフリーの思想に基づいた住宅の廊下の幅とか階段等の幅とか手すりとか、こういうものについての措置がきちつととれているかどうか、その程度に

じてランクづけをしていきたい。それから、住宅の省エネルギー性能。これにつきましては、別途省エネルギー法等によって住宅の省エネルギー性能の向上について誘導を進めてきたところがございますけれども、これもやはり技術的にはいろいろな高度な省エネ水準を達成できる水準までバリエーションに富んでまいりましたので、これについても客観的にランクづけをして表示したいと思っております。

また採光・通風・換気性能等につきましても、それぞれ数値的表現は若干かたいランクづけになると思ひますけれども、これも取り上げてまいりたいと思ひます。

また、遮音性能については、いろいろと実際、住宅のトラブルの大きな原因の一つとも言われております。これら遮音性能についても、解消といひますか上下階の遮音性及び壁、隣戸との遮音性、それぞれについてなかなか技術的に難しい問題があると聞いておりますが、一定の工夫をしながらぜひ取り上げていきたい、こういうふうな思っております。

○上野公成君 性能項目につきましては、私は一つ質問してから、後で遮音の問題とそれから室内の環境、その二つについてお聞きしたいんです。最初は、売買するときとか契約するときには物がないうわけですから、設計図しかなかったんです。ですから、設計図で判断をするということが第一段階にあつて、それから実際に途中で中間検査するときははかれるようなものもあるし、それから完成してはかれるということ、どうも建設省の方では設計段階の評価とそれから完成した段階の評価をする、こういうことであります。施工が完了であれば性能は同じようになるわけでありまして、けれども、問題は施工が本当にきちつとできるかどうかということでもあります。

遮音性能でもいし省エネルギーの性能でもどちらでもいいですから、具体的に設計段階と中間段階と完成段階と、どんな確認をするのか、その辺のお話をいただきたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 省エネルギー性能の場合を例にとつて具体的に申し上げますと、まず設計段階における性能の評価でございますけれども、これは性能表示基準と性能評価方法基準があらかじめ決められておりまして、その両基準に、個別の設計図書が設計段階にいろいろ記されているわけですが、設計図書に書かれている事項が、例えばあるランクとかある数値を満たしているかどうかということをチェックいたします。

より具体的には、例えば省エネルギー性能の場合には三段階程度のランクづけをイメージしておりますが、設計図書に記載された住宅の構造、特に断熱材、気密材の種類、あるいは開口部の大きさ、開口部の断熱性、ひさしの設計などを読み取って、これが評価方法基準に定めます一定の省エネルギー性能、特に熱損失係数を引用した一定の計算式がございまして、この計算式に必要な数値を入力して、どのランクに該当するかというように評価を行うこととしております。

完成段階の性能評価といたしましては、先生今御指摘のように最終的な完成段階の一手手前の、きちっと施工できているかどうかということも実際問題大変重要でございますので、中間段階及び完成段階において現場検査を行います。その現場検査の結果、設計段階の評価による一定の数値、あるいはそのときに示されております設計上の仕様、こういうものと現場がきちっと一致しているかどうかを確認するものでございます。

○上野公成君 その設計段階の性能を施工さへきちんとしていれば確認できるものですか、ほとんどのものについては検査をきちっとやるということと対応できると思うんですけれども、そのために性能表示基準とか評価基準というのをきちっとつくった上で、そういうことであります。ちょっと性質が変わるのは、私が心配しておりますのは、遮音性はなかなか設計とおりにいかないというのが多いんじゃないかと思ひます。特にマンションなんかの隣との境。これは、厚くしているんなものをやればいいというもの

じゃないんですね。厚くした方がかえって反響しちゃって、コンクリートの壁の上にクロスを張ったりいろいろやる、それが厚ければ遮音性があると思うのは素人の大間違いで、かえって反響して隣の音が全部聞こえるということもあるわけです。中にある何枚かををはがしたら音が消える、こういうこともあるので、設計段階と完成段階をイコールにするためには相当な努力がいるんじゃないか。

逆に、完成してしまつて音をはかれば明らかに数が出てくるわけですから、その辺が非常に難しい、またトラブルの原因にもなるんじゃないか。それを中間でいうか、ある段階でやつて音が達うと、ではやり直せとかということにもなるわけで、非常に問題が多い項目じゃないかと思うんです。また、先ほどいろいろな項目がありますけれども、それにあわせて遮音性のことをどういうふう

に考えているか。もう一つは、自信がないから遮音性だけは入れないというふうなことが出てきたときに、これは任意だから幾つかの項目のうちにこれだけは自信がないというふうな供給業者さんがやつたときは、それは入れないということではないのかどうか、その確認。その二つを。

○政府委員(那珂正君) 住宅の性能を考えますときに、根本的に他の工業製品などと比べて非常に難しい点が二点ございまして。一点は、そもそも物の性能という以上、完成物における完成物の状態でのいろいろな性能、効用を測定できればこれが一番ベストなわけでございます。ところが、住宅については御案内のとおり、例えば地震構造耐力性能のように住宅が壊れるまではかつてみるようなことはできませんし、火災についてもやはりその場で火事を起こしてどれだけ燃えないようにするかというのは、個々には絶対に無理なわけでございます。

○政府委員(那珂正君) そういう点では遮音性は実は測定できるという意味では、今回いろいろな性能項目を考えている中で現在の技術の中では一番測定がしやすい項目の一つであります。逆にしやういばつかりに、今度は設計段階と実物段階での性能の間に技術的蓋然性というんでしようか、因果関係が技術的、科学的に完璧にどうも証明され切れていないうらみがございまして。したがって、今、上野先生が御指摘になりましたように、幾ら施工を設計図どおり完璧にやつたとしても、音が現場でどういふふうなところから漏れてくるか、音のエネルギーがどういふところから漏れてくるかというふうなことは現段階では非常にばらつきが多いという結果になってしまうわけでございます。

したがって、もし遮音性能というものを本制度としてほかの性能と並んで完璧に位置づけようと思うと、今先生が御指摘のようにこの性能は相当のばらつきが出ることは予想されますので、供給者によつてはそこだけは選択制にすることが技術的に見て妥当ではないかというふうな意見が今までも相当寄せられております。いろいろな学識経験者の方に聞いてもやはりその技術的問題はどうもはつきりしないということから、完成段階においては遮音性を測定することも含めて、遮音性を表示することに於いて選択制にするというふうなことを現在検討中でございます。

○上野公成君 実は私の家内がピアノリストで、マンションに住んでいたことがありまして、いろいろなことをやつたんです。だけれども、なかなかうまく解決できないんです。音として伝わるのと、それから躯体を伝わるのとか、振動で伝わるのとか、いろいろなことがあるので、特にこれは設計をしてみても実際にでき上がつてみると全然逆の結果になるというふうなこともあるので、非常にこの問題、これはやらなきゃいけないということは当然り前なんですけれども、だれもやれないというところもあるわけですが、やつぱり神様じゃないわけですから、ただ、どなたかがきょう質問された中で、

一番クレームの多い中に遮音というのがあるんですね。これは選択じゃなく、何とか早くなくなるようにしていただきたいと思つております。それから、午前中も質問が出ておりましたけれども、シックハウス、特にホルムアルデヒドだと思ひますけれども、これは実は日本は基準がないんですね。大体〇・五ppmというのが常識なんです。学会の基準はあるんですけれども、労働省自身がこれを決めていないんです。日本は、昨年でしたか、住宅の方は厚生省や建設省とか通産省、農水省、これで研究会みたいなので〇・八というのを決めてるんです。WHOも〇・八です。ISOなんかも基準も〇・八なんですけれども、どうも測定の条件がはつきりしないんです。だけれども、これだけ問題になってきているわけですから、ぜひ相当前向きに考えていかなきゃいけない。その前に、建築基準法の目的がありますね。建築基準法は何のためにつくつていくかという目的をちよつと下さう。

○政府委員(那珂正君) 建築基準法の目的は第一条に明記されておまして、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」となっております。

○上野公成君 健康というのをたしか今局長が言われたと思うんですけれども、健康に対する建築基準法の定めは何かありますか、健康について定めたことが、いいです、余り意地悪なことを言つてもしやうがないので。あるんです。衛生とか健康ということは建築基準法にはあるんですけれども、余りその辺がきちつとしていないので、建築基準法の目的にさへあるわけだから、だからきちつとした採光みたいなものはありますけれども、そんなものは水銀灯でも使えばどうでもなるわけです。その辺をきちつと、換気をするのも何でもいけれども、これは明らかに病気になるわけですから、病気に

ならないという厚生省なんかの答えを聞いてみると、かなり後ろ向きといえますか証拠がないからということなんですけれども、これは状況証拠からいうとホルムアルデヒドがかなり影響あるということでは確かです。

これはすぐに入ればと言わねえんですけれども、やはり前向きに建設省が音頭をとって厚生省のしりをたいて、多分厚生省が決めるということになると思うんですけれども、その基準を決めるし、労働の基準なんというのは、〇・五というのは住宅の基準の六倍か七倍なんだから、こんなものがないというのは相当おかしいことなので、やはり少しこの辺は、建築基準法ができてからもう何年たっているかわからないわけですから、この基準法もたしか二十五年前にできているわけですから、もう五十年たつて、目的にあつても何もやっていない。

逆に言うとう、五十年前からそういうことが入つていたということは、非常に昔の方が偉かったんじゃないかなということもありますので、ぜひ前向きに方針を御答弁いただきたいと思ひます。

○政府委員(那珂正君) 住宅のいろいろな部分に用いられます部材からいろいろなゆる健康に悪影響のある化学物質が放散されているということに關して、本法案に基づき性能表示制度等につまましてそういう関連の性能を表示すべきではないかという強い御指摘を種々いただいているところでございます。

私も、そのような御指摘なり、国民の本当にニーズが高いことでありますので、何とかこの法案に、あるいは建築基準法等に盛り込んでいくべきだというのは先生おっしゃるとおりでございます。

当面、本法案に關して申し上げますと、これも御案内だと思いますが、空気中のホルムアルデヒド等の化学物質の濃度というのは、まず人体にどのような影響があるかということと濃度との關係については、これはかつちりと完全な因果關係が証

明されなくても、今先生おっしゃったように相当疑わしいということであつても、私どもとしては取り上げる価値があると思ひます。

ただし、濃度の測定とか住宅をつくつたときのつくり方によつて部材から放散される化学物質の放散のメカニズムというものがまだ本當言つてよくわかっていないというようなもの、あるいは住宅に持ち込まれるいろいろな家具とか換氣の状況とか、そういうものが余りにも不確定要素が大きくて、濃度測定と先生がおっしゃったのにまさに尽きるわけですが、どういう状態かどういふふうに測定したときの濃度と住宅の性能が一致するものかというようなことを含めまして相当研究しなければいけないと思ひます。それはぜひ進めたいと思ひます。

○上野公成君 ただ、今局長が言われたとおりでいいんですけれども、とにかく〇・〇八と決めているんだから、家具だとか生活の仕方と關係なく住宅だけで建ち上がったときに〇・〇八になるようにする、それぐらいのことはすぐやつてもいいんじゃないかなというふうに思ふんです。

ただ、今言つたように大変研究すべきことが聲音と性能についてはありますから、これはぜひ研究を積極的に進めていただきたいというふうに要望いたします。

あと二つぐらいですけれども、質問はまた後でします。

それから、この評価をする機関、指定住宅性能評価機関というのが評価するということになつてい

素化して、できるところは一つにして、それから矛盾がないようにするという、そのことだけ、ちよつと時間が自由ださんの方に入つてしまひますけれども、その答えだけお願いします。

○政府委員(那珂正君) 建築基準法の確認検査機関と本法案により性能評価機関に仮に同一の機関が指定されて同一の住宅について検査をするような場合については、おっしゃる通りに両方の制度、目的が違ひますので検査の種類は違ひないのですが、現場では本當に混乱も生じますので、先ほど申し上げましたような場合には、ぜひともこれは同時一体的に検査ができるようにそれぞれ

の基準の整備等に心がけてまいりたいと思ひます。

○泉信也君 今回の法律は、住宅機能の表示、紛争処理の問題、そして瑕疵担保の問題という観点からまとめられておるわけですが、一般の国民が住宅を求めるに当たつて少しでも安心してという観点から見ますと、一歩も二歩も前進したのではないかなというふうに思ひます。

そこで、性能表示のことを、今専門家の先生から御質問がありました後ですからちよつとレベルが下がりますが、幾つかお尋ねを申し上げます。

さつき局長は八つぐらいの例示を項的に挙げて御説明をいただいたわけですが、実際に性能評価書という形で一般の国民もわかるような表現をなさるといふことが必要だと思うんです。例えば、維持管理の容易性あるいはバリアフリーという観点から性能の規定、そんなものが本當にわかるような、住宅を欲しがっている一般の人がこの住宅はこういう面面で自分にとっては満足だ、遮音性は若干落ちてもバリアフリーは満点だというふう

にわかるような表示が考えられますでしょうか。○政府委員(那珂正君) 維持管理の容易性あるいはバリアフリーについては、基本的にはまずリンクづけが行われることになると思ひます。

例えば一、二、三というランクがあつたとして、バリアフリーで言いますと、一ランクには段差がないことと手すりがあることとか、そういう最小限のことは恐らく記載する。ランクの二に参りますと、廊下の幅が車いすがきちつと通れるような幅になつてくることとか、あるいは水回り、ふろ場でも本當にフラットになるとか手すりがあることについてとか、個々にはちよつと別ですが、そういう物の考え方では個別の仕様を一定の判断のもとにランクづけしていくという方法をとらざるを得ないと思ひます。

維持管理の容易性についても同じようなことでありまして、そういうことを、一ランク、二ランクがこういう意味を持つてゐるんだということを性能評価書とは別途にマニュアルをきちつと整備して、それを受け取つた消費者、もちろんその前に供給者がよくわかるようにそれは同時に整備していきなさい、こう思つております。

○泉信也君 ぜひ今の局長の御答弁みにわかりやすくしていただきたい。例えば、調査室で準備していただいた、これはイメージなんですけれども、維持管理の容易性というのを「有・無」という、こういうランクで一例として挙げたいだいておられますけれども、これではなかなか後でその評価書に沿つてこれが本當に機能を満足して

いるかという議論をするときには役に立たないのではないか、私はそんな思ひを持つて者であります。

そこで二番目は、評価機関がこの性能を評価していくということになるわけですが、資料によりまして、設計書の段階で評価をする、また施工段階、あるいは完成した段階で評価をするというように幾つかの段階で評価機関が絡んでくる仕組みになつてくるかと思ひます。

そこで一つ気になりますのは、こうしたかわり合い方が建築物のコストを上げるというのか、値段を上げると言つた方がいいかもしれませんが、そういうことになつてくるのではないかと思ひますが、その点の心配はいかがでしょうか。

○政府委員(那珂正君) おっしゃるとおり、評価機関が実際の個別の住宅を評価する場合は、設計段階における設計の審査と、それから施工工事中におけるいわゆる中間的検査を複数回、そして完成段階においてと、どうしても設計段階では一定の性能を目指したものであったとしてもきちっとその設計どおり施工されていないという意味がないわけですから、それを確認するというようなことで、ぜひそういう検査は必要だ。通常の場合でありますと、やはり消費者から見ると、せっかく設計段階でそういう性能を言ってくれたんだから完成されたものも引き渡されたものもそういうものであつてほしいということから、やはり一連の検査を当然望むものだ、こういうふうに理解しております。

○泉信也君 そこでもう一つ、先ほどの質疑の中で、例えば建築物の設計を評価機関に見ていただくという場合に、その基礎地盤、土質条件みたいなものは評価機関がみずからどういう形で判断することになるのか、改めて土質調査をする必要があるというように今まで判断をするのか、この部分はどんな状況でしょうか。

○政府委員(那珂正君) 設計段階における評価項目として、構造耐力性能の場合ですけれども、これは特に基礎地盤に関連して、一般的に上部構造と基礎地盤だけを区別して評価しようと思えますけれども、その場合の基礎が受け持つべき設計の許容支持力とか、そういうものをきちっと評価書上明記してもらう。

○泉信也君 けさほど来、大臣も床が斜めになつて大変困つたというお話をしておられましたが、

一戸建ての住宅なんかの場合を私はちよつと想定するわけですが、その場合も地盤条件はきちんと調べた上で設計書は整えられる、性能評価はそれによつてなされる、こう理解しておいてよろしゅうございませうか。

○政府委員(那珂正君) 先ほども申し上げましたけれども、一般的には建築基準法によつて、地盤が軟弱であるおそれのあるようなところについては建築基準法の定めによつてこれは地盤調査をしなければいけないこととなっておりますので、そのことを設計評価の段階できちつと確認する。評価機関が調査するという意味ではなくて、申請してくる住宅供給者がきちつと地盤調査をしているかどうかということを確認するという意味でございます。

○泉信也君 評価機関が、地盤条件が事前に十分調査してあるかどうかを確認して、その結果に基づいて設計書を審査する、こういう理解をしてよろしいわけですね。

○政府委員(那珂正君) そのとおりでございます。

○泉信也君 そういたしますと、先ほど十万円ぐらいアップするかなというお話がございました。その程度であれば私は安心料としては安いものだというふうにしておられるわけですが、普通一般的には、一戸建てを建てる時にボーリングという本格的なものまでは仮にしなくても、そこまでやつて設計をするというふうなことは私の感じではまれなのではないかという思いを持っておるんです。

ですから、このことは、私が申し上げましたように安全性の確保のために何かしらの負担があることはやむを得ない、しかし安いにこしたことはないことはもちろんであります。なおこういう仕組みを入れることによって建築費がかさむことのないようにしていただきたいという思いがあつて申し上げたわけでございます。

もう一つ、この法律の三条の四号のところ、建設大臣は審議会の議決を経なければならないと

いう、この性能のところが大変重要だからこういうことになつたと思うんですが、「議決」という表現は私の知る限りではかなり重たい言葉だと思つておりますが、例えば答申だとかあるいは建議というふうなことでではなくて、こういうふうな言葉を使われたのは何か特別な意味があるんでしょうか。

○政府委員(那珂正君) この法案によります日本住宅性能表示基準というのは、先ほど来いろいろ御質疑いただいておりますように国民の住宅に広く影響が大きいというふうなことから、なるべく慎重な制定プロセスを踏む必要があるということ、これは工業標準化法による工業標準の制定に当たつての手續に倣ひまして、「議決を経なければならぬ」とさせていたいただいております。

ちなみに、工業標準化法ではいわゆるJISの制定に当たつては工業調査会の議決を経るという規定になっております。

○泉信也君 それだけ重い事柄を決めていただくわけでありまして、ぜひこの基準が間違ひのないように運ばれますことを要望いたしまして、質問を終わります。

○委員長(松谷善一郎君) 速記をとめてください。

〔速記中止〕

○委員長(松谷善一郎君) 速記を起していただきます。

次に、参考人から意見を聴取いたします。

本日は、参考人として京都大学名誉教授・福山大学工学部教授・井護士・日本弁護士連合会住宅性能表示・保証制度に係る住宅紛争審査会検討ワーキンググループ座長平山正剛君の両名に御出席を願つております。

この際、参考人の方々に一言ごあいさつを申し上げます。

存じますので、よろしくお願ひを申し上げます。本日の会議の進め方について御説明いたします。

まず、お一人十五分程度で順次御意見を述べいただきます。その後、休憩を挟んで委員の質疑を行います。これは政府に対する質問とあわせて行いますので、参考人に対する質問があつた場合にお答えいただきたいと存じます。

なお、参考人の方々の意見陳述は着席のままです。結構でございます。

それでは、まず井護士参考人にお願ひをいたします。参考人(井護士) 巽でございます。このたびは、こういう機会に参考意見を述べられることができましたことを大変喜んでおります。

まず、法律案が生まれてきました住宅問題の背景といったようなことからお話をいたしたいと思います。

第二次大戦後、住宅生産供給に大変大きな変化が起きました。昭和三十年代の半ばごろから現在に至ります四十年間を比較してみますと、住宅建設戸数が約二倍、材料、構造におきましては、かつて木造が九割であつたものがその半分になつております。工法につきましては、在来工法でありましたものが二〇%に及んでおります。さらに、建て方では一戸建て、長屋建てが主流でありましたが、共同建てがこれも半分を占めている、いわゆるマンションと言われるものがかなりの数に及んでおります。また、供給方式につきましては注文住宅から建て売り、分譲住宅という形式が普及してございまして、その比重が高くなつております。

このように、かつては在来低層木造注文住宅というのがほとんどでありました状況から、今日では商品化された住宅あるいは分譲住宅、集合住宅が相当大きな比重を占めてきたわけでございます。

こうしたわけで、かつては大工、工務店が生産

の主体でありましたし、建て主と大工、工務店が地縁的な信頼関係において住宅をつくっておりましたが、今日ではゼネコン、ディベロッパー、住宅メーカー、建築業者などの新しい業種があらわれまして、それらと建て主、購買者との契約関係という新しい状況が生まれてきたわけでありま

す。かつての大工、工務店と建て主との関係からゼネコン、ディベロッパー、住宅メーカー、建て

売り宅建築者と建て主、購買者との関係へうまく移行していくべきところですが、この移行が甚だうまいっていない、難しいのでござい

ます。

その原因はいろいろございますが、一つには、

何といつても持ち家が非常にふえてきて、かつて

は大都市の居住者はほとんど借家住まいでござい

ましたが、それらの人たちが持ち家を持つようにな

る。そうしますと、いわば住宅を建てた経験も

買った経験もない人たちが大量にふえてきたとい

うことがございます。

二番目に、都市集中が進みまして、住宅の大量

生産、大量供給が行われました。そして、地価が

非常に高くなって、住宅も狭小で粗悪なものがつ

くられることになったわけでございます。

三番目に、こうした住宅もやがて性能がよくな

り、多様な供給が行われるようになってきたわけ

であります。建て主、購買者がこれらとうまく

対応できないような事態が生まれてきているわけ

でございます。

言うなれば、住宅需要が一方で多様化してきた、

そしてこれまで住宅を建てた経験のない人の大量

のグループが出てきた。他方では、住宅の方も供

給が多様化してきた。木造住宅もあれば鉄筋コン

クリート住宅もある、戸建て住宅もあればマン

ションもある、注文住宅もあれば分譲住宅もある

というぐあい、どのように選択していったらいい

のかということすらよくわからないような状況

になってきたわけでありま

す。ところで問題があるわけでありまして、その両者の結びつきを媒介するものが性能と言われるものでございます。その性能の指標として、近代的な契約関係を取り結ぶというのがこれからのあるべき姿ではなからうか、この法律案の意義はまさにここにあるというふうに私は考えております。

この法律案は、もちろん御承知のように三つの内容から成っていると理解されます。

一つは、性能表示の問題であります。住宅市場

において、住宅の建て主、購入者と住宅生産者が

対等な立場で活発に議論して契約することが重要

であります。住宅性能の情報が比較可能な形で

示されて合理的な判断が消費者によって行われる

ようにしたいというのが眼目の第一でございま

す。

第二には、住宅の紛争処理体制の充実の問題で

あります。住宅の性能を明確にしますと、今度は

かえってそれをめぐるトラブルが発生する可能性

がござい

ます。そこで、そうしたトラブルの防止

をし、あるいは発生した場合の処理をするという

ことの体制が必要であります。その体制として、

法律、建築の双方の専門家の協力による仕組みが

つくられようとしているわけでありま

す。三番目は、瑕疵担保責任の充実であります。住

宅を建てますとふくあいがしばしば起こります

が、それは必ずしも建築直後ではなくて、三年か

ら十年の間に起こることもよくございますので、

この法律案では十年保証を義務づけております。

先進諸国においてもそのようになっておりますの

で、妥当なことだというふうに考えま

す。このように、この法律案は住宅性能を問題にし

ているわけでありま

すが、どうして今さら住宅の

性能かというふうにお考えの方もあらうかと思

うんです。確かに、自動車では早くからカタログに

性能が明記されている、住宅はそれが行われてい

ないじゃないかという疑問もあるわけございま

す。建築学の分野でも住宅性能の研究はかなり以

前から進められておりましたが、なかなか難しく

て実用困難でございました。

第一に、自動車は少数のメーカーがつくりま

す。住宅は十七万社にも及ぶ住宅建設業者がござ

います。また、住宅は工場で作るものではありません。

部分、部分的にはそういうこともありますが、

最終的には各地域にそれぞれ一戸ずつ土地の上に

建てる。そして、そこにはそれぞれの生活があっ

て、二戸として同じ住宅でないものが建っている

というわけでございます。

そんなわけで、住宅の性能は大変難しくな

ってまいりましたが、ようやく現在になりまして建築

学、工学の能力を結集して今、住宅性能問題の技術開

発に進んでおります。現在、性能表示、性能評価

の技術がまとまりつつある状態でございます。

そういうことで、私はこの法律案に大変期待す

るところが大きいわけでありま

すが、今後なおこ

れに磨きをかけて前進させていくとすれば、幾つ

かの点がござい

ます。一つには、技術的な基準の

検討の継続と見直しをする。二番目には、長期耐

用住宅技術の研究しまして、さらに紛争処理のノ

ウハウの蓄積を行う。また、住宅生産者の倒産等

の不慮の事態への保険制度を充実させるというよ

うな問題がありま

す。また、今回の法律には盛り

込むことはしてありませんが、中古住宅について、

その流通促進のための性能表示評価の問題が残さ

れております。これはぜひ今後検討すべきではな

いかと考えております。

いづれにしましても、本法案に基づく対策の実

施によりまして、消費者が安心して良質な住宅を

取得できる市場の整備によりまして住宅市場の活

性化がなされることを期待しております。

以上で終わらせていただきます。ありがとうございます。

○委員長(松谷重一郎君) どうもありがとうございます。

○委員(平山正剛君) 平山でございますが、本日

は意見を述べた機会を与えていただきまして感謝

いたします。

以下、本法律案ということで申し上げたいと思

います。

〔委員長退席、理事太田豊秋君着席〕

私は、基本的には高くこの法案を評価いたしま

して、賛成する立場から意見を申し上げます。

ただ、本法が十全に機能し、立法目的を達成す

るためには、本法の成立後施行までの間に、また

施行後の実際の運用を通じて後述のような、

私が申し上げますような解決しなければなら

ない幾つかの問題があると思

いますので、そのことも

申し上げておきたい、こういうふうに思

います。

そこで、私といたしましては、まず本法律案の

評価につきまして若干のことを申し上げまして、

その後、日弁連が紛争解決機構につきまして協

力をしたいということをお願いしたところ、

御説明いたしまして、そして最後に要事項

を申し上げておきたい、こういうふうに思

います。

まず、本法律案の評価でございますが、御案内

のように、この法案は三つの目的を持

っております。品質確保の促進、それから住宅購

入者、注文者の利益の保護、それからこの紛争を

迅速かつ適正に解決するというところであります

が、そのためのシステムといたしまして、住宅性

能表示制度が一つ目、それから瑕疵保証制度が二

つ目、三つ目が紛争処理の機関の創設であります。

そこで、この三制度につきまして我々が今どう

いう評価をしているかということ

を簡単に申し上げておきたいと思

います。

第一の住宅性能表示制度は、私は四つの点にお

いて評価できるというふうに考えております。

第一は、設計段階、工事施行の途中の段階、そ

れから完成引き渡しの段階を通じて、第三者

機関である評価機関が数回にわた

りまして検査を行う予定であります。したがって、欠陥住宅の発

一点であります。

二つ目は、建物が完成いたしました後に、これを取り壊しまして検査することは事実上経済的にも不可能であります。そこで、今回の案のように設計施工の段階の評価資料が第三者機関であります評価機関で保存されることは、後日の紛争防止あるいは問題解決のために極めてすぐれた制度だといふふうに考えるわけであります。これが二番目であります。

第三番目には、住宅の取得者や発注者にとりましては、自分が今契約せんとしている住宅が他の住宅とどういふふうなレベルにあるかという相互比較が可能になってまいります。そういう意味で、契約の締結がしやすくなるというのが第三番目のすぐれている点だといふふうに思います。

そして、最後に、住宅性能に関する契約内容が明確化された。特に、第六条によりましてみなし規定等がありまして、契約内容が非常に明確になつてきた、こういうことが言える。これが表示制度に対する評価であります。

二つ目は、瑕疵保証制度でございます。これは、御案内のように消費者保護のために法律上の瑕疵推定規定を導入しようということが最初に検討されました。しかし、諸般の事情によりまして実現できませんでした。このことの理由等につきましては今時間がございませんで割愛いたしますが、私は現時点ではやむを得ないといふふうに考えております。今後、研究等が重ねられまして、将来は別といたしまして、現在はあるほど難しい面があるといふふうに考えているわけであります。

そこで、それではこの瑕疵保証制度については何の前進もないのかといふ点とありまして、法律案の第七章の瑕疵担保責任の特例の規定が設けられました。これによりまして消費者の保護はかなり前進するといふことは事実であります。民法の瑕疵担保の規定より、以下のような点で強化されております。

請負契約の場合の民法六百三十四条の特例が設

けられまして、基本構造部分につきましては十年間の保証制度が導入されて、しかも不利益特約の禁止事項が設けられたというのが一点であります。

二つ目は、売買契約の場合であります。やはり民法五百七十条、五百六十六条の特例が設けられまして、十年間の保証制度が導入されました。しかも、ここでは瑕疵補修制度が明文化されたわけでありまして、現行法では明文がございません。そういう意味で、しかもこれにつきまして不利益特約の禁止事項が設けられたので、かなり消費者の保護に前進したということが評価できると思います。

三つ目といたしまして、基本構造部分以外も含めまして、任意規定でございますが、担保責任を二十年まで延長できるという規定も九十条で設けられておりますので、そういう意味で、この瑕疵保証制度についても前進しているといふふうに評価をいたしているわけであります。

最後に、紛争処理機関についてであります。これは我々が深く関係するところでございまして、六十二条から七十七条に規定があります。これの一般的な評価であります。紛争解決の最後のとおりは裁判制度である、これはもちろんであります。裁判に時間と費用がかかり過ぎるという点で、ADRによる紛争解決、迅速かつ適正な紛争解決という制度を設けようという意図は評価できるというふうに考えております。一般的にも世界的に法的紛争を裁判制度以外の制度も利用するというのが趨勢でありますから、そういう世界的趨勢にもかなうものだというふうに考えております。

また、ADRの中でいわゆる民間の中立公正型のADRであります。公益法人が主体になるといふことでありまして、これまでの行政のADRあるいは業界だけのADRとは違ひまして、裁判を受ける権利あるいは司法権の独立の問題とも抵触がないといふことで評価できるというふうに考えているわけであります。

そして、我々にとりましては、仮に弁護士会が指定を受けた場合に、弁護士法七十二条の問題もクリアできるようなことで評価しているわけでありまして、これが一般的な私の方のこの法律案に対する評価であります。

そこで、二番目に、我々が指定住宅紛争処理機関、これまで我々は住宅紛争審査会という仮称で呼んでまいりましたけれども、これに協力するようになっている理由は以下のとおりであります。

第一には、審査会への弁護士、弁護士会の関与を公益活動としてとらえるということでありまして、第二に、民間の中立公正な公益法人が主体となるADRとしてとらえることができる。そして三番目に、本法を消費者のために有益な制度としてとらえているということでありまして。

ただし、我々は受け入れに整備されることを望んでいる三つのことがありまして、弁護士自治が維持できること、本来の業務に指定を受けることで干渉があつては困るわけであります。それからまた、高い水準に表示制度、保証制度が維持されて、消費者の利益になることを願っているわけであります。そして三つ目に、審査会の運営が弁護士会の自主性あるいは独立性を尊重していただくということが条件として受けるようにしたわけであります。

最後に、要望事項でございます。今申し上げましたすぐれた制度ではあります。が、なかなか住宅性能表示制度と保証制度を分けて理解することに難しさ等がございますので、ぜひその広報、啓蒙に努めていただきまして、本制度が利用されるようにお願いしたいと思います。

それから二番目には、例えば評価基準のレベル、第三条、それから技術基準の第七十条等が政省令に任ぜられております。内容はこれから盛るといふことになる面が多々ございますので、その定め方によりましては、この制度が生きたか死ぬかといふ問題に達するわけです。特にこの制度は任意の選択制度でありますから、だれも見向きもしないといふことで困るわけであります。ぜひそ

のことに意を用いていただきまして、みんなが納得できる政省令をおつくりいただくということが必要であるといふふうに考えております。

最後に、指定住宅紛争処理機関について、報告徴収の七十四条とかあるいは業務改善命令の七十五条等、それから罰則規定が出てきたりいたしまして、大変我々としても自主性、独立性ということと考えるところがありますが、この制度を十全に生かしていくために忍ぶところは忍びたいと思っておりますけれども、どうぞその我々の立場を尊重いただきまして、今後の法案ができました場合の運営等がなされることを期待しているわけでありまして。

いろいろ申し上げたいことがありますが、私のお願いしたいことは以上であります。終わります。○理事(太田豊秋君) ありがとうございます。以上で参考人の方々からの意見聴取は終わりました。

午後二時四十分再開することとし、休憩いたします。

午後二時三十分休憩

午後二時四十分開会 ○委員長(松谷善一郎君) ただいまから国土・環境委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き、住宅の品質確保の促進等に関する法律案を議題とし、質疑を行います。

質疑のある方は順次御発言願います。

○上野公成君 質問がぶつ切りになつてしまつてしまふので、先ほど検査が、今度の本法による検査と、それから建築基準法、それから住宅金融公庫のものもあるんですね。この検査をなるべく一元化するようには、これはまた時間があつたら、残つたらやりますけれども、一応要望を、さつきもしましたけれども、よろしく願ひしておきます。

それから、省エネルギー性能というのが建築基

準法の中にはないですね。さつき建築基準法の目的、一条を読んでもらいましたけれども、その中にもそういうものは入っていないわけですから、今度の制度では性能表示の対象として検討をしていられる。

それで、私も議員宿舎にいますと冬でも随分暖かいんですね。自分の家へ帰りますと、これはツィバイフォード、もう二十年近くですけれども、とにかく寒いんです。これは建築基準法では合っているわけですから、こういう建物も現実にはいつか建っているわけでありまして。

省エネの性能というの、これは省エネ省エネと言われて随分たつたんです。石油ショックのころからですから。しかし、建築基準法の方でも、これは省エネを進めるといって、かなりエネルギーの節約になっているわけですから、省エネ法というのがありますけれども、やはりこれを機会に、こういった断熱性能というんですか、省エネ法の省エネの性能もこういう住宅性能の中に入れていただく。こういったものを、今度は住宅性能の表示としてこれが定着してきまして、この省エネの方もそうだし、先ほどの衛生という健康とですね、健康は目的の一条にあつて、採光、居室の開口部の割合とか、少しはあるんですけども、ほとんどないわけですね。室内の環境も、これは来

年まで一年あるわけですから、ぜひそれまでに間に合うようだったから入れていたで、それが定着したら、最低の基準ということで建築基準法の方へどんどん入れていく。そういうことによつて日本の住宅の質の低さ、これは面積だけじゃなくて、どうもあの寒い家に帰るとそういう感じが非常にします。そういう建築基準法の方に今度の制度が定着したものをどんどん入れていくというように追加していくべきではないか、やっつけていくべきじゃないかと思うわけですが、いかがでしょうか。

○政府委員(那珂正君) 結論から申し上げますと、おっしゃるとおりだと思います。

建築基準法については、それが、先ほども申し上げましたけれども、必要最小限の項目について最低限の基準でもって、それでしかしすべての建築物に一律に強制をするという建前になっているわけですが、何が最小限の項目で最低限の基準かということについては、これはやはりそのときそのときの我が国の経済社会状況によるわけがございまして、今先生が御指摘になりました省エネルギー性能とかあるいは健康に関する安全性等につきましても、規制することの社会的な必要性和同時に、規制することについての国民的なコンセンサス、その両方のバランスがとれることが必要だと思ひますけれども、その一つのステップとして、大変有効なステップとして、本法律案に基づく制度にまずのせて社会的な定着の推移を見守つた上で、必要に応じて建築基準法のような強制的な法体系に移していくという物の考え方だと思ひたいと思ひます。

第十二部 国土・環境委員会会議録第十二号

上げましたけれども、必要最小限の項目について最低限の基準でもって、それでしかしすべての建築物に一律に強制をするという建前になっているわけですが、何が最小限の項目で最低限の基準かということについては、これはやはりそのときそのときの我が国の経済社会状況によるわけがございまして、今先生が御指摘になりました省エネルギー性能とかあるいは健康に関する安全性等につきましても、規制することの社会的な必要性和同時に、規制することについての国民的なコンセンサス、その両方のバランスがとれることが必要だと思ひますけれども、その一つのステップとして、大変有効なステップとして、本法律案に基づく制度にまずのせて社会的な定着の推移を見守つた上で、必要に応じて建築基準法のような強制的な法体系に移していくという物の考え方だと思ひたいと思ひます。

○上野公成君 次は、三つの柱のうちの二つが瑕疵担保責任の特例に関する事項なんですけれども、法案上は十年保証するのは構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分、この二つの部分に限定されているわけでありまして、ほかのもつと別のそれ以外の部分についても保証しろというような意見も随分あるんじゃないかと思ひます。

そこで、この二つの部分だけ十年の瑕疵担保期間を義務づけるというその理由、逆に言うところの部分は十年の保証はできないということだと思ひますけれども、その理由をお答えください。

○政府委員(那珂正君) 瑕疵担保期間十年間の義務づけでございますが、基本的には契約自由の原則を修正するものでありますので、努めて限定的に考えていくべきものだと思うわけですが、そこで居住者の生命、健康、財産の保護のために不可欠で、かつ十年間の義務づけを行うことが技術的に見ても合理的な部分を対象に限っております。

そういう観点から、今御指摘にもありましたけれども、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分と限らせていただいているところでございます。

○上野公成君 実際に住宅でトラブルがあるのは、実は住宅の中で排水設備、水回りといひますか、そういう部分が多々多いんですね。十年はこれは特例だから、二年が通例だから、十年にするものはごく限定的にやられるということで、それはそれでそのとおりかもしれないけれども、しかし実際はその部分にトラブルが非常に多いわけですね。これは消費者行政としては十年の保証は法律ではできない、そのことは理解いたしますけれども、ではその住宅の設備、排水とか、その部分を十年保証するかわりにきちっと維持をするというふうなことをやる必要じゃないかなというふうに思ひます。

住宅が長もちするのは、ただほっておけば長もちするわけじゃなくて、維持管理といひますか、日ごろの手入れといひますか、そういうものが非常に大事なわけでありまして、また逆に言うと、耐用年数が十年もたないもの、そういうものについては補修だとか交換が簡単にできるといふようなことが必要なんです。

それで、従来の古いコンクリートのアパートなんかで配管を全部一緒に打ち込んでいけると、これは腐食しても全部壊さないと補修ができないというふうなことがあるわけでありまして、そういう交換も非常に容易にできる、そういう維持管理の容易さというか、先ほど局長が性能項目に入れた中に維持管理の容易さということも書いてあるわけでありまして。

先ほどたしか泉先生がこの点にも触れられたんですが、これでは非常にわかりにくいので、もう少しとつとつと、維持管理するといふのは、すべての住宅に住んでいる人が中古の住宅も含めて維持管理をするわけでありまして、そういう評価も段階的に一、二、三、四、五ということをつけてやられると思うので、もう少し細かにやられると思ひますけれども、少し詳しく説明していただきたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 先ほど配水設備等について、住宅の耐用年数を少しでも延長し品質を向上するといふような観点から、住宅の維持管理の容易さといふものを性能項目の一つとして取り上げて、それをぜひとも基準を今整備して制度発足と同時に対象としたい、こう申し上げました。

こういう維持管理の容易さといふものが非常に重要だといふことは、上野先生からも今御指摘いただいたところですが、具体的にどうかといふことでございますが、例えば配水設備などは最近の施工で比較的躯体から離れて、特に配水管、給排水管などの工事を躯体工事から分離した形で設計されておりますけれども、一昔前はおっしゃるとおり躯体、コンクリートに埋め込んでしまつたものが相当あつたといふような状態でございまして、こういうものについては確かに交換しようにもなかなか交換できない。

また、同じ躯体から離れて配管されるものであつても、継ぎ手等について新しい工夫がないと、実際問題全部壊してまた配管を全部やりかえるといふようなこともしなければいけないということもあつたんですが、最近ではいろんな継ぎ手、ジョイントのところの工夫が多く見られてきて、劣化した部分あるいは壊れた部分、あるいは積極的にリフォームしようとして取りかえる部分等について、当該部分だけをうまく取りかえられるような配管システムも結構技術開発されてきた、こう聞いております。

あるいは取りかえるかどうかも含めて、点検もプロがやるにせよ一年に一回とかそういうときにせよ、全部床をはがさなければ点検できないといふことではやはり維持管理が容易とは言えませんので、点検のしやすさといふようなことも維持管理のしやすさの一つのメルクマールだろうと思ひます。

○上野公成君 もう一つと具体的に答えてもらいたかつたんです。

例えば、そういう管をコンクリートと一緒に埋

するといふような観点から、住宅の維持管理の容易さといふものを性能項目の一つとして取り上げて、それをぜひとも基準を今整備して制度発足と同時に対象としたい、こう申し上げました。

こういう維持管理の容易さといふものが非常に重要だといふことは、上野先生からも今御指摘いただいたところですが、具体的にどうかといふことでございますが、例えば配水設備などは最近の施工で比較的躯体から離れて、特に配水管、給排水管などの工事を躯体工事から分離した形で設計されておりますけれども、一昔前はおっしゃるとおり躯体、コンクリートに埋め込んでしまつたものが相当あつたといふような状態でございまして、こういうものについては確かに交換しようにもなかなか交換できない。

また、同じ躯体から離れて配管されるものであつても、継ぎ手等について新しい工夫がないと、実際問題全部壊してまた配管を全部やりかえるといふようなこともしなければいけないということもあつたんですが、最近ではいろんな継ぎ手、ジョイントのところの工夫が多く見られてきて、劣化した部分あるいは壊れた部分、あるいは積極的にリフォームしようとして取りかえる部分等について、当該部分だけをうまく取りかえられるような配管システムも結構技術開発されてきた、こう聞いております。

あるいは取りかえるかどうかも含めて、点検もプロがやるにせよ一年に一回とかそういうときにせよ、全部床をはがさなければ点検できないといふことではやはり維持管理が容易とは言えませんので、点検のしやすさといふようなことも維持管理のしやすさの一つのメルクマールだろうと思ひます。

○上野公成君 もう一つと具体的に答えてもらいたかつたんです。

例えば、そういう管をコンクリートと一緒に埋

め込んであるものも建築基準法上は別に違法じゃないわけでしょう。ですから、そういうものは維持管理のところは何段階になるかわからない。何段階かということも教えてもらいたいんですけれども、一、二、三、四、五とあれば、そういうものは当然一になると思うんです。だけれども、例えば部品化されていて、それでそこだけ簡単に何もないじゃないで交換するというようなものは五になるんじゃないかと思うし、そういうようなことを段階づけてやられるかどうか、そういうことをお聞きしたかったので、簡潔に答えてください。

維持管理のしやすさというのをランクづけして、段階表示することになると思います。それについてはただ、今配水管の例を申し上げましたけれども、それだけではなくて、いろんな設備あるいは仕上げ材、そういうものの全部についてそういうことは言えると思いますので、そういうものを総合して、配管は非常にメンテナンスがしやすいけれども他の設備は全然だめだったというようなことがあるといけませんので、そういうバランスをとって五段階なら五段階の表示をしていきたい、こういうことでございます。

○上野公成君 そういうことを総合的に評価してしまおうと何のことかわからないわけだから、維持管理だったら配水管は配水管とかなるべく項目を分けて、それごとに一、二、三、四、五、こういうふうにならなかな消費者に対して親切じゃないかと思えますので、ぜひ細かくやっていただきたいと思えますけれども、どうでしょうか。

○政府委員(那珂正君) なるべくわかりやすい表示になるように心がけたいと思います。私が申し上げたのは、マニュアルレベルできちっと説明したいと、こう申し上げたつもりでございます。

○上野公成君 だれが見てもわかりやすいような、項目が多くなってもそれはそれで仕方がないと思うので、全部平均するとか総合して点数をつけるということとは全く意味がないと思います。

○政府委員(那珂正君) 確かにこの瑕疵担保責任の特例に關しまして、売買契約を十年間にすることに伴いまして、売買契約の契約解除請求権が十年間継続してしまうということについて一部のマンション販売業者から異論が出されたことは事実でございます。その際、引き渡し後何年もたつてから瑕疵を理由に契約解除を請求されることはマンション販売業者にとつて酷ではないかというふうな御意見だったと思えます。

しかし、これは平山先生なんか御専門でございますが、現行民法の解釈におきまして、売買契約の解除が許されるのは物理的、経済的に修補不能な程度に瑕疵が大きい場合に限定されております。その点に關しては今回の法案におきまして、何ら変更を加えるものではないこと、したがってマンションの販売業者が酷な内容となるというふうには考えていないということをする御説明したり御理解願つて、結果的には理解していただいたというふうに思っております。

○上野公成君 もう一つ。先ほど平山参考人から

ちよつとお話が出ました瑕疵推定規定ですか、これについても反対があったというように聞いたんですけれども、そんなことはないですか。

○政府委員(那珂正君) 瑕疵推定規定につきましては、反対というよりもいろいろかんかんがくがくな議論があつたことは事実でございます。それは、特定の業界というよりは、全体についていような立場からいような議論があつたことは事実でございます。

○上野公成君 最初の原案にはこの規定があつたというふう聞いておりますけれども、なかなか現実には難しい問題もあるようですけれども、せっかく平山参考人からそのお話が出ましたので、今はちよつとやるのは無理かもしれないけれども将来は入れるべきだという御意見だつたと思ひますけれども、その辺の見通しといひますか、あとのぐらいいしたら入れるべきだとか、どういふところが問題だからというふうなことにいひてお考えがありましたらお聞かせいただきたいと思ひます。

○参考人(平山正剛君) それでは、経過につきまして私が認識しているところを申し上げて、御意見を申し上げます。まず、当初の構想では、先生御指摘のように、法律上の瑕疵推定規定を置いて立証責任をメーカー側に負わせることによつて消費者の保護を図ろうという考えが登壇いたしました。

ただ、これにつきましては次の六点左右の問題がありまして、私の解釈では変えられたといふふうに考えております。まず、基本構造部分に關する法律上の瑕疵推定規定を設けましても、具体的にどのよう運用するかということで、大変難しい問題があるわけでありまして、それは、個別案件で、例えば補修の中身をどう決めるか、あるいは損害賠償の範囲をどうするかということになりますと、推定しただけでは解決できないんですね。これが一つ運用面であつたと思っております。

それからまた、住宅の供給者側からいひます

と、地震のときの免責問題等、大変難しい問題が出てまいりますので、これもなかなか簡単にいひかないといふことが二つ目になりました。

三つ目には、弁護士なんかの中でも、法律上の推定規定の前提となります保証基準が低目に定められてしまひますと、逆にそれを満たしていれば許容値だといふことで逆転してしまひおそれがある、こういうことで反対がありました。

それからまた、専門家の建築士の中にも、今のような前提となります保証基準をどこに定めるかによつて、それ以下でしたらもう全部許されるというふうになつてしまひおそれがあるといふことで、やっぱり同様の意見がありました。

そして、私なんかはP.L法の審議のときの当時の法務省の見解というのは非常に重きがあるといふふう理解しているわけでありまして、それは被害者の立証責任の軽減といふことを超えまして登場することにはなりはしないか、つまり経験則がまだないではないかと。一つの例えはこういう外にあらわれた現象からは必ずこういうところが悪いんだといふような経験則がまだなくて、それを外の状態からいふ基本構造に瑕疵ありといふふう推定してしまひますことは領域を超えてしまひます。そういう心配があつて、相当経験則を積み重ねていって、その分析が行われた後にやれば非常に機能すると思ひますけれども、今の状態ではまだそこまでのいひではないいんではないかといふことで、これが五つ目の問題点だと思ひました。

最後に、そういう中で強行してしまひますと、保証基準が先ほどから申し上げますように低く定められた場合に、これはかえつて良質な住宅提供といふことの本法の目的を阻害することにもなつてしまひおそれがある。

そういうことからいひますと、本法はとりあえず技術基準の例の七十条でスタートいたしまし

保護、つまり立証責任が転換できるような形に将来的にはやっていただきたいというふうに思っておりますが、今のよう多くの問題がある、こういうことであります。

○上野公成君 どうもありがとうございます。この制度をしっかりと運営していく中である程度時間をかけてやっていかなきゃいけないということがよくわかりました。

次に、この制度は中小工務店がちょっと大変じゃないかという思いが大変するわけでありまして。先ほどどなたからもそういうお話がありましたけれども、大手の特にプレハブメーカーなんかはもとよりという仕組みでありますから、それからツーバイフォーなんかもある程度入りやすい。しかし、在来の中小の工務店、これが何といつても、先ほど異先生のお話がありましたように、最初は九〇％がこういう担い手だと。しかも、今でも相当な部分を担っているわけでありまして、この中小工務店に対してこの制度が不利になるということであれば、全く最初の目的が逆に本当の担い手を苦しめるということにもなりかねないわけですから、ぜひ中小工務店がこの制度をきちっと受け入れられるように、それは建設省の方でしっかりと中小工務店については支援をしていただかなければいけないと思うんです。

そこで、性能表示制度についてどういう支援を建設省は具体的にやろうとしているかということ、まず一点お聞きして、それからまた瑕疵担保責任の方も、これは十年保証するということですから、小さな工務店がやったところが万が一重大な瑕疵が発見されたということになりますと、その補修に相当な費用がかかるわけですから、そういう費用もきちっと準備しておく必要があるし、場合によっては重大な瑕疵が一つたまたま出たということによつてその工務店の経営状態が非常に脅かされるということにもなりかねないわけであり

ます。これは悪意でなくても、いろんなことですべてが解明できるということではなくて、たまたま結

果的に十年保証できないような瑕疵になると。十年間わからないわけですから、検査した段階でもわからないでそういうことになるということもあり得るわけですから。施工が悪ければ、施工している間の完成時までにそういうことが発見されるわけですからね。その後に十年間で何か起こったときに、そういう重大な瑕疵が発見されたときに、そういう経営の基盤を脅かすようなことにもならないように、その辺はしっかりと建設省の方でやっていただかないと、これは任意の制度ではなくて、十年保証するということはすべてが義務づけられるわけでありまして、こちらの方にはどういう支援策をとられるか。

その二点についてお聞かせいただきたいと思

います。○政府委員(那珂正君) この法案は、私どもとしては中小工務店にとって不利となるようなものとは全く考えておりません。むしろ、この制度を大いに活用していただければ、今までのいわゆる大手のブランドの力に何となく押されていたのに対して相当程度頑張れるんじゃないかと思うわけでございます。

しかしながら、その前提として、先生おっしゃるように、中小工務店がこの制度を円滑に活用できるように、特にスタート当初円滑に活用できるように、特になぞという枠組み、支援がぜひとも必要だろうと思うわけでございます。

そこで、お尋ねの住宅性能表示制度の活用の際の支援策でございますけれども、これは補助制度等も活用いたしますけれども、まずその表示制度がどういふものかということ、中小工務店の人々に講習会を大いに開催して情報提供を積極的に行うとか、あるいは工務店関連団体が団体として、グループとして住宅型性能認定制度を取得する、こういうことについてのいろいろな経費、調査費等について補助の活用を含めて積極的に支援していきなさいと思っております。

また、二つ目のお尋ねでございますが、基本構造部分の瑕疵担保期間の十年の義務づけに伴っ

て、おっしゃるように中小工務店が、万が一にも重大な瑕疵が途中発見されて、その修補費用が経営を脅かすようなことがあつてはならないというように観点から申し上げますと、保険制度が活用されるというわけでございますが、先ほど御指摘もいたしておりましたが、現行の住宅性能保証制度という既存の制度をもっと活用されやすくするために、本年度から瑕疵保証円滑化基金というものを国費十五億円用意いたしました。この基金で住宅性能保証制度による保険制度を中小工務店の方が活用する場合に、その住宅登録料が二割ぐらい安くなるような、そういう措置を講じているところでございます。

これらの施策も含め、そのほか関係の地方公共団体とも連携しながら中小工務店の方々が円滑にこの新しい制度に対応できるように、いろいろな努力を努めてまいりたいと思っております。

○上野公成君 それともう一つは、午前中にもちよつとお話ししましたし、今この質問の冒頭にもちよつと触れたんですけれども、検査をしてもらうのはいと思ふんですけれども、中小の工務店に三〇％しかやっていませんから、七割はやっていないんですけれども、しかしやることになつていくわけですね。それから、住宅金融公庫の検査というのはちゃんと全部やっているんじゃないかと思ふんです。それに性能保証のまた検査をやるといふことになりましたと、最初と中間と最後で、基礎ができたときと中間と完了と、全部やると九回になるようです。

ですから、これは一年あるわけですから、ぜひダブらないようにしていただきたい。上棟したときに来るから、検査が行けないからそのままの状態にされて何日間かおくれるということでは困るわけでありまして、余りにも検査検査というところになると、そのこと自体も経営をある程度圧迫するということにもなるので、一年あるわけですから、これだけは絶対にダブらないようにぜひやっていただきたいと思ふますけれども、いかが

ですか。

○政府委員(那珂正君) 確かに、今御指摘の基準法の検査、公庫の検査、そして今回のこの法律による検査、いずれも目的が違いますので、どうしてもそれぞれやらなければいけないというところは御理解いただきたいんですが、現場における混乱あるいはそれら検査における費用、手間、時間、こういうものがロスであるということも全くそのとおりでございますので、可能な限り合理化を図ることといたしたいと思います。

特に具体的には、同一の評価機関あるいは評価機関と基準法の確認検査機関が同一である場合に、同一の住宅について検査を、ダブるということ全く同じことを二度もやるというようなばかんなことは絶対ないように、同時一体的に行えるようにしたいと思ひます。

○上野公成君 三つの検査をとにかく最低の回数でやるようにぜひお願いしたいと思ひます。それからもう一つのこの法案の目玉は紛争処理体制であると思ふんですけれども、この紛争処理は、単位弁護士会を中心になつて指定住宅紛争処理機関ということで指定をして、紛争処理を行つていただけるということでございます。

私はデンマークによく行くんですけれども、デンマークはオンブズマン制度というのがありまして、一九五三年までは実はデンマークの国会は二院制だったんです。一院制にして、そのかわりにオンブズマンというのを置いたんです。これは法律の専門家じゃなきゃいけないということ、国会で選ぶことになつていくわけですね。二人置くことではないんです。しかし、これが恐らく世界じゅう一番うまくいっているオンブズマンの制度じゃないかと思ふんです。

法律家がきちつと判断するということですから、それ以上に、オンブズマンになる人の信頼関係というか、人柄も含めて、そのことが紛争の当事者同士が、これはこのオンブズマンが言うんだからしやうがないなど。そういうことがどうも

紛争そのものについては一番大事なことじゃないかと思うわけでありまして。

そういった意味で、単位弁護士会がお引き受けいただくようでありましても、まず建設省の方で紛争処理がうまくいくために何かお考えがあればお話をさせていただきたい。それからまた、もう一度平山参考人に、これはお引き受けになる方向としての御意見といえますか、抱負でもあればお聞かせいただきたいということ。

それから、この法律では新築だけが対象になっているわけでありまして。しかし、性能評価を受ける住宅とか、トラブルというのでも発生することがありますし、それから既存の今までの中古住宅について、先ほど大淵先生からもお話がありましたけれども、そういうものについてはどういふふうな対応をしていくのか。これは大臣からお話もありましたけれども、余り前のやつはだめだということのようなこともお話ありましたけれども、その辺を含めてお答えいただきたいと思っております。

○政府委員(那珂正孝) 評価制度に基づく紛争処理の円滑な実施のために、建設大臣が具体的な紛争処理をしてもらう機関を紛争処理機関として指定することとしております。

具体的には、全国の県ごとにあります単位弁護士会を念頭に置いたものでございます。それは、ただいま先生も御指摘になりましたように、紛争処理、つまり法的な紛争の処理で、仲裁とかあつせんでございますので、当然法律家である弁護士がその中核になっていただかなければいけない。そういう意味で、弁護士の確保といえますか選任がしやすい、そういう弁護士会といえるものを第一義的に考えたわけでございます。

ただ、住宅の紛争に関して申し上げますと、当然技術的な知見、知識も必要でございますので、同じく紛争処理機関である弁護士会などに建築士などの建築の専門家も紛争処理委員として加えることを予定しておりますし、また全国で一つでございますが、住宅紛争処理支援センターというものを別途指定いたしまして、そこで今までにいろ

いろ集積されている技術的な知見、あるいは各地域、各紛争処理機関でそういう紛争処理の実績、データなどを一たん集積して、それを各紛争処理の際の参考にしてもらうべく情報提供などのこともやろうか、こういうふうな思っているわけでございます。

また、二点目のお尋ねの評価住宅以外の住宅についてどういふ紛争処理をするのか、こういうことでございましてけれども、これは御案内のとおり、既に弁護士会、単位弁護士会の中には仲裁センターというふうなものを開設されて適宜そういういろいろな仲裁、紛争処理に当たっておられる。また、請負工事に限りますけれども、建設工事紛争審査会というものが全国に県ごとに法律で設置されておりますが、これについてもいわゆる裁判外紛争処理を行える機関として位置づけられておりますので、そういうところで対応してもらおうと。

また、法的な紛争処理に至らない、いわゆる苦情、クレームの取り扱いにつきましては、この制度におきまして設けられます支援センター等と一緒に、問い合わせ等に応じて相談を受けつけるというふうな体制をとるつもりでございます。

○参考人(平山正剛君) 先ほど御意見を申し上げましたときに、弁護士会がこの制度にどういふ姿勢で取り組もうとしているかということにつきまして、私は申し上げたとおりであります。住宅問題は人類の歴史とともにあると言われるぐらいでありますから、この問題の解決に我々が公益的活動をするのは大変いいことではないかという基本姿勢であります。

問題は、先生御指摘のように、住宅問題は単に法律家であるということだけでは非常に難しい問題があることも事実でございますので、技術問題につきましましては、建築士の先生方等にも紛争処理委員になっていただいて、ともに勉強しながらやっていく。医療過誤事件について、我々は医者と一緒に勉強しながらこの解決に当たっているわけでありまして、同じような難しさがござい

ますが、これを不得意だということでは避けて通れない。また我々は、調停委員あるいは仲裁委員というのはいくつかの者がやっておりますので、この業務があつせん、調停、仲裁というふうなことになるので、そういう面では力量を発揮できる面があると思っております。

ただ、これから一年の間、また実際に運営が始まりましてから住宅紛争処理支援センターでも研修等いろいろ御計画いただくようですが、弁護士会といたしましては、日弁連を中心に全国的な研修等を行って、特にこの制度が任意の制度でございますので、できましたけれども全然使ってもらえないということではいけないわけでありまして、国民の皆さんから、弁護士会がやっているあの審査会は大変いいよというふうに思われるように充実させていく必要があるというふうな考えております。魅力あるものにしたというふうな考えておるわけでありまして。

○上野公成君 この制度はここまでの間に二十五年かかったということを実は参考人の先生方がおられない前段階のところで私はお話し申し上げたんですけれども、ここまで来られたということは大変な皆さんの御努力もあるわけでありまして、きょうは珍しく各党とも大体前向き、賛成といえますかのような感じでもあります。両参考人も非常に前向きで、反対意見というふうな感じはなくて、そういう意味では非常に建設的な議論をしていると思うんです。

しかし、この制度は私は出発点だと思っております。これが出発点だと思われまして、後でちよつと申し上げましても、このことが定着するということで、消費者行政にしましても、それから住宅の供給体制にしましても、いろんな新しい方向が出てくるんじゃないかと思うわけでありまして。

そこで、巽先生、先ほどからずっと歴史をお述べいただいたわけでありましても、こういう法律が施行されて定着してくると住宅の供給のあり方というのも大変変わってくるんじゃないかと

思うんですけれども、どんなふうになるかという先生の展望といえますか、お考えをお聞かせいただきたいと思います。

○参考人(巽和夫君) 先ほど申し上げましたように、今住宅の生産、供給のシステム、大変複雑になっておりまして、極めて多様な住宅供給が行われております。この法律がそれらの幾つかに非常に有利で幾つかには不利だということでは困りますので、どのような住宅供給についても公平に運用が事実上なされることを望ましいと思っております。現実には大変弱い立場にある中小工務店などもございますので、そういう人々にはできるだけ公的な力で応援することによって、平等な立場で競争が行われるということが望ましいことじやないかと思っております。

住宅の難しいのは、工業化住宅あるいはプレハブ住宅、あるいは中高層の集合住宅のような先端的な技術を用いて開発する住宅も一方にあります。中に、それとは別に、我が国の木材を使い、地域の人の力をつくつていく地域住宅産業というものもございますので、それらも伸ばしていかなければいけないわけで、結局は、国民がこれからどのような住宅を欲していくかということの動向ともかかわってきますので、にわかに、これが伸びるだろうとか、これがだめになるだろうとかいうことは言いがたいわけでありまして、少なくとも公平な競争関係が行われるように、そして国民にとつて、それらが非常にオープンな情報の中で、自分の目的に合う住宅を自由に選択できるという姿になるようにしたいと思われまして、より健全な方向に進展するように進めてまいればというふうに考えております。

○上野公成君 今、公平な競争といいますが、何を選んだらいいかということをおっしゃったわけでありましても、私は、性能については、この住宅はどうだということはこの制度でわかるかと思うんです。ただ、わからないのは、値段が幾らかということ。価格との関係がきちつとしないとい

○参考人(翼和夫君) 今回の法律家は、戸建て住宅、集合住宅に共通してでございます。両者について共通のところがございします。

で、今具体的な性能の表示評価につきましては、共通のところが異なるところを区分しながら進めております。

集合住宅というのは戸建て住宅と異なりまして多くの住戸が上下左右に展開しておるわけでございますので、とりわけ隣戸間の関係の問題、例えば遮音性の問題といったようなことが特に重要な問題にならうかと考えております。

○泉信也君 平山参考人にお尋ねをいたしますが、紛争処理のところで弁護士会に大変なお力添えをいただくということでございます。大変ありがたうございます。一方では、民法三十四条の公益法人もあると、こういう規定になっているわけですが、そういう状況で、紛争処理をお願いした消費者側から見ますと、この処理量に差が出てくるんじゃないかという心配があるわけです。そういうことは起こり得るのか、起きないのか、これは先に住宅局長からお答えいただいた方がいいのかもしません。では、局長、お願いします。

○政府委員(那珂正君) 紛争処理機関として、弁護士会のはかに民法三十四条法人を法令で例示してございます。

今、平山参考人の方から、日弁連としても全国の単位弁護士会を含めて、挙げてこの法案の紛争処理体制の整備について御協力いただくという旨のお話があったんですが、実際問題として単位弁護士会の中には大変人数が少なく、事務局機能も余りまだ十分でないというような場合について、その県、その地区はできない、当初おくれるような場合も起こり得るというところから、そういう場合については、念のためとして民法三十四条法人として特別に、事実上、単位弁護士会と相談の上、そういう三十四条法人を活用することと考えておこうと、こういう措置でございます。これは、実質的にはそういうわけで差があるということでは起こり得ないと思います。実際いろんな費用等の規定については省令で定めることになりまして、差が生じることはないと思います。

○泉信也君 今の局長の答弁に補足というか、何かございましたらお願いいたします。

○参考人(平山正剛君) 今の局長のお話のような経過で立法、法の六十二条はできておりますが、先生御心配のあるところだと思います。

全国の五十二単位会の中には、例えば二十二名しか会員がないというところもあるわけでございます。したがって、これは大きなスキームでございますので、これを一体的、物的に支えていけるかという問題が非常に心配としては、全国全部というのとはなかなか難しい問題があるというふうに当初から考えられておりました。その場合に地区で、例えば東海でしたら名古屋が紛争処理機関をやっていたら、北陸の方からは委員を出していただいて、現地で紛争処理はやるというようなことが検討されなきゃいけない面が一つございます。

もう一つは、やはり弁護士会の中には、まだ今回の法文につきまして弁護士自治のことを非常に心配する向きもありまして、全部手を挙げるかどうかについては、この段階では私の方で全部挙げますということをはる状態にはないんです。

ただ、全体としては協力してやっていく、それが今日の我々の役割ではないかということにつきましては申し上げられませんが、そういう障害として、物的、人的に支えられないところもある。そういう場合にはおくれることとか、あるいはそういうスキームを別途考えていかなきゃいけない面がありますので、どうしても「又は」以下の民法の法人でやりたかなければならない部分が出てくるのかなという気もいたしております。

その場合には、先生御指摘のように、それがどちらの審査会に行った方がいいかという問題等々が出てくるように思いますが、できるだけ我々が全部担っていければいいというふうには、希望は持っておりますけれども、何とも今の時点では申し上げにくいと、こういう点がござります。

○泉信也君 では、質問を終わらせていただきます。

ありがとうございました。

○小川勝也君 民主党・新緑風会の小川勝也でございます。

参考人の方々の御意見もおおむねこの案がいい案だという前提でござりますので、まったりと質問が流れているやに感じておりますが、私もいろんなことを考えておりましたけれども、この骨格はそれなりに評価できる法案であろうと。しかしながら、先ほど来の質問にも数多く出ていますように、これから先の政省令や細かい仕組みをどうしていくのか、それによってこの法案の成果というのとは大きく変わってくるだろうと、このように感じております。

そんな中で、まずちょっと前提として局長にお伺いをしたいんですが、私、特に紛争の処理のところを中心に質問しようかと思つたんですが、実はこの法案がうまくいって欠陥住宅そのものが少なくなればいいなと考えてみました。

それで、前提なんですけれども、今まで相談窓口に寄せられた、あるいはこれは欠陥住宅だと指摘された場合、例えば想定していたよりも地盤が軟弱だったんで、全然想定していなかったんだけれども傾いてしまったなどというのもあるでしょう。あるいは仕様書、設計書には鉄筋を三本通すことになっていたところを手抜きして二本にしたから後でふぐあいが生じた部分があるでしょう。

例えば、全く故意的な部分がないもの、あるいはどこかで恣意的あるいは意図的に欠陥住宅の完成の卵があつたもの、これはイレギュラーの質問なんですけれども、総体としてのぐらいの割合だと把握されておられるでしょうか。お答えをいただきたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 今、先生御例示になりましたような、いわゆる欠陥住宅の例だと思いますが、基本的に正確な定義はありませんので正確な統計はないわけですが、そういう今お話しになったようなものはすべて建築基準法違反のものだと思います。仮に、建築基準法違反のものは

○泉信也君 今の局長の答弁に補足というか、何かございましたらお願いいたします。

○参考人(平山正剛君) 今の局長のお話のような経過で立法、法の六十二条はできておりますが、先生御心配のあるところだと思います。

全国の五十二単位会の中には、例えば二十二名しか会員がないというところもあるわけでございます。したがって、これは大きなスキームでございますので、これを一体的、物的に支えていけるかという問題が非常に心配としては、全国全部というのとはなかなか難しい問題があるというふうに当初から考えられておりました。その場合に地区で、例えば東海でしたら名古屋が紛争処理機関をやっていたら、北陸の方からは委員を出していただいて、現地で紛争処理はやるというようなことが検討されなきゃいけない面が一つございます。

もう一つは、やはり弁護士会の中には、まだ今回の法文につきまして弁護士自治のことを非常に心配する向きもありまして、全部手を挙げるかどうかについては、この段階では私の方で全部挙げますということをはる状態にはないんです。

ただ、全体としては協力してやっていく、それが今日の我々の役割ではないかということにつきましては申し上げられませんが、そういう障害として、物的、人的に支えられないところもある。そういう場合にはおくれることとか、あるいはそういうスキームを別途考えていかなきゃいけない面がありますので、どうしても「又は」以下の民法の法人でやりたかなければならない部分が出てくるのかなという気もいたしております。

その場合には、先生御指摘のように、それがどちらの審査会に行った方がいいかという問題等々が出てくるように思いますが、できるだけ我々が全部担っていければいいというふうには、希望は持っておりますけれども、何とも今の時点では申し上げにくいと、こういう点がござります。

○泉信也君 では、質問を終わらせていただきます。

ありがとうございました。

○小川勝也君 民主党・新緑風会の小川勝也でございます。

参考人の方々の御意見もおおむねこの案がいい案だという前提でござりますので、まったりと質問が流れているやに感じておりますが、私もいろんなことを考えておりましたけれども、この骨格はそれなりに評価できる法案であろうと。しかしながら、先ほど来の質問にも数多く出ていますように、これから先の政省令や細かい仕組みをどうしていくのか、それによってこの法案の成果というのとは大きく変わってくるだろうと、このように感じております。

そんな中で、まずちょっと前提として局長にお伺いをしたいんですが、私、特に紛争の処理のところを中心に質問しようかと思つたんですが、実はこの法案がうまくいって欠陥住宅そのものが少なくなればいいなと考えてみました。

それで、前提なんですけれども、今まで相談窓口に寄せられた、あるいはこれは欠陥住宅だと指摘された場合、例えば想定していたよりも地盤が軟弱だったんで、全然想定していなかったんだけれども傾いてしまったなどというのもあるでしょう。あるいは仕様書、設計書には鉄筋を三本通すことになっていたところを手抜きして二本にしたから後でふぐあいが生じた部分があるでしょう。

例えば、全く故意的な部分がないもの、あるいはどこかで恣意的あるいは意図的に欠陥住宅の完成の卵があつたもの、これはイレギュラーの質問なんですけれども、総体としてのぐらいの割合だと把握されておられるでしょうか。お答えをいただきたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 今、先生御例示になりましたような、いわゆる欠陥住宅の例だと思いますが、基本的に正確な定義はありませんので正確な統計はないわけですが、そういう今お話しになったようなものはすべて建築基準法違反のものだと思います。仮に、建築基準法違反のものは

○泉信也君 では、質問を終わらせていただきます。

ありがとうございました。

○小川勝也君 民主党・新緑風会の小川勝也でございます。

参考人の方々の御意見もおおむねこの案がいい案だという前提でござりますので、まったりと質問が流れているやに感じておりますが、私もいろんなことを考えておりましたけれども、この骨格はそれなりに評価できる法案であろうと。しかしながら、先ほど来の質問にも数多く出ていますように、これから先の政省令や細かい仕組みをどうしていくのか、それによってこの法案の成果というのとは大きく変わってくるだろうと、このように感じております。

そんな中で、まずちょっと前提として局長にお伺いをしたいんですが、私、特に紛争の処理のところを中心に質問しようかと思つたんですが、実はこの法案がうまくいって欠陥住宅そのものが少なくなればいいなと考えてみました。

それで、前提なんですけれども、今まで相談窓口に寄せられた、あるいはこれは欠陥住宅だと指摘された場合、例えば想定していたよりも地盤が軟弱だったんで、全然想定していなかったんだけれども傾いてしまったなどというのもあるでしょう。あるいは仕様書、設計書には鉄筋を三本通すことになっていたところを手抜きして二本にしたから後でふぐあいが生じた部分があるでしょう。

例えば、全く故意的な部分がないもの、あるいはどこかで恣意的あるいは意図的に欠陥住宅の完成の卵があつたもの、これはイレギュラーの質問なんですけれども、総体としてのぐらいの割合だと把握されておられるでしょうか。お答えをいただきたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 今、先生御例示になりましたような、いわゆる欠陥住宅の例だと思いますが、基本的に正確な定義はありませんので正確な統計はないわけですが、そういう今お話しになったようなものはすべて建築基準法違反のものだと思います。仮に、建築基準法違反のものは

○泉信也君 では、質問を終わらせていただきます。

ありがとうございました。

○小川勝也君 民主党・新緑風会の小川勝也でございます。

参考人の方々の御意見もおおむねこの案がいい案だという前提でござりますので、まったりと質問が流れているやに感じておりますが、私もいろんなことを考えておりましたけれども、この骨格はそれなりに評価できる法案であろうと。しかしながら、先ほど来の質問にも数多く出ていますように、これから先の政省令や細かい仕組みをどうしていくのか、それによってこの法案の成果というのとは大きく変わってくるだろうと、このように感じております。

そんな中で、まずちょっと前提として局長にお伺いをしたいんですが、私、特に紛争の処理のところを中心に質問しようかと思つたんですが、実はこの法案がうまくいって欠陥住宅そのものが少なくなればいいなと考えてみました。

それで、前提なんですけれども、今まで相談窓口に寄せられた、あるいはこれは欠陥住宅だと指摘された場合、例えば想定していたよりも地盤が軟弱だったんで、全然想定していなかったんだけれども傾いてしまったなどというのもあるでしょう。あるいは仕様書、設計書には鉄筋を三本通すことになっていたところを手抜きして二本にしたから後でふぐあいが生じた部分があるでしょう。

例えば、全く故意的な部分がないもの、あるいはどこかで恣意的あるいは意図的に欠陥住宅の完成の卵があつたもの、これはイレギュラーの質問なんですけれども、総体としてのぐらいの割合だと把握されておられるでしょうか。お答えをいただきたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 今、先生御例示になりましたような、いわゆる欠陥住宅の例だと思いますが、基本的に正確な定義はありませんので正確な統計はないわけですが、そういう今お話しになったようなものはすべて建築基準法違反のものだと思います。仮に、建築基準法違反のものは

ば、この制度の中で、先ほど来御説明申し上げておりますが、設計段階の審査とか途中段階の検査等が綿密に行われることとなりますので、その部分、やはり相当数いわれる欠陥というものは減っていくと思えます。

また、表示制度の方ではないんですけれども、瑕疵担保期間の十年延長という点から見まして、これはやはり供給者サイドとしては今まで以上、一層丁寧に施工をしつかりしないと大変だということになりますので、そういう供給者側の意識の向上というものを通じてまた減っていくんじゃないかというふうに考えております。

○小川勝也君 私は、この法律案の適切な運用によつて欠陥住宅そのものが減っていくべきだと思いますし、そのように努力をしていただきたいと思えます。

例えば、聞くところによりますと、何とかというハウスメーカーがたくさん苦情の対象になったというふうな話も聞いています。そうしますと、それは意図があつたかたつたかというよりも、そういう会社はこれによつて基本的に明確になつてくるわけですので、その分だけでも相当減ってくるだろう、そのように期待をするものでございます。

それで、お伺いしたいのは住宅紛争処理支援センター、このことでございます。

平山参考人にお伺いしたいわけでございますが、建設省からいただいた資料によりますと、住宅紛争処理支援センター、ここが指定住宅紛争処理機関、単位護士会など、ここをバックアップすることになっていきます。弁護士会としてはどんなバックアップを期待しているのか、あるいはどんなバックアップがあれば紛争処理に一段と力を発揮できるのか、その点を参考人にお伺いしたいと思います。

○参考人(平山正剛君) 先ほどの御質問にもちよつと答えをしたわけですが、我々も建築問題につきまして精通している者が多いというわけではないわけでございます、法律紛争の解

決には専門家として日々従事しておりますが、この種のものについては、やはり皆様から信頼を受けるようなエキスパートになっていくのにはどうしても研修が一つ必要でございます。それから、情報の収集といいますが、全国的に、例えば私が東京弁護士会で紛争処理委員会をやつても、名古屋弁護士会の紛争処理はどうなつていくのかとか、あるいは福岡弁護士会はどういうようなことの一つの情報をきちつと収集していただいて提供いただく必要があるとか、それから、この制度は弁護士会は費用を負担しないという考え方でおりますので、例えば評価機関からセンターを通じて費用を配付いただくとか、いろんな問題があります。

そこまで各弁護士会がやることは事実上不可能だということであるセンターを設けていただいで、いろんなそういう後援活動、広報活動でしようか、皆様に知らせる活動、それから後ろから応援していただく活動をやっていただくことが必須の要件ではないかというふうに考えているわけがあります。

ただ、このセンターが具体的に紛争解決に一々介入されますと、これはまた我々としては、我々の自主性とかというものがございまして、紛争の具体的な解決は任せたいだけにしても、それまでのいろんなスキームづくりとかそういうことにぜひ広報活動をやつていただきたいな、こういうふうな考えているわけがあります。

○小川勝也君 ありがとうございます。そんな期待が今あつたわけですが、那珂局長にお伺いをいたします。

「住宅紛争処理支援センター（既存の建設省所管法人）」こうなつておりますが、どんな機関を想定して、どんな構成になっているのか、お伺いをしたいと思います。

○政府委員(那珂正君) この住宅紛争処理支援センターとして私どもが考えておりますのは、財団法人日本住宅リフォームセンターを想定しております。

といひますのは、紛争処理支援センターというのは、もちろんその信頼性、中立性というようなことは要求されるわけですが、同時に、いろいろな修繕等に係る建築技術あるいは紛争処理に関するノウハウの蓄積などが本来必要わけでございます。紛争処理の蓄積、まだ実際問題そういうところはないうわけですが、このリフォームセンターは、やはり住宅のリフォーム、修繕等を通じて修繕のいろいろな問題、技術的な問題あるいはコストの問題等について一定の蓄積がありますので、そういうところからこの法人を現在の段階は想定しているところでございます。

○小川勝也君 今の機関にもかかわるんですけれども、午前中からあるいは午後の審議にもいわけのシックハウスあるいは健康住宅の概念、どのようになつていくのかという質問があつたと思えます。私も先日の委員会でも質問をさせていただきまして、できれば今非常に大きな問題となつてきておりますシックハウスの問題等についても住宅の性能表示に盛り込むことはできないだろうか、こんな考えも持つておりました。今鋭意御努力されておる途中だということも十分承知しております。これまでも以上で御努力をいただきたいわけでございます。

私はぜひ住宅紛争処理支援センター、ここに、今、平山参考人のお話によりますと、弁護士会にはいわけの紛争処理の専門家がいます、あるいはセンターには当然のことながら住宅問題あるいは建築の専門家がおりると思うわけでありまして、そこに何とか医学的見地も含んでシックハウス問題等の専門家が、どういう立場かわかりませんが、とも、参画できるように、そのシックハウスのどうとらえていくかということに先立つてお願いをしたいと思うわけでございますけれども、お考えはいかがでございますか。

○政府委員(那珂正君) シックハウス問題といひますか、健康に悪影響がある有害化学物質の濃度等について住宅性能表示制度の中でどう取り上げるといふ問題については、先ほど来いろいろ御

説明申し上げておるとおり、いろいろな難しい技術的問題を乗り越えて、とにかくあと一年の間、どんな方法があるかをいろいろ検討させていただきたい。その前提として、当然、技術的というか、建築工学的な技術的な問題だけではなくて医学的な知見を幾つか前提にしないといけない研究も、それから物事のいろんな段取りも進みませんので、先生がおっしゃるように、例えばこの支援センターでも、あるいはいろいろな評価基準を考へる検討委員会等におきましても、そういう医療の専門家等についても参画いただきたい、こういうふうな考えております。

○小川勝也君 あと、住宅リフォームセンターがそのセンターになるかもしれない、こういうお話だつたんですけれども、例えば住宅の紛争でハウスメーカーがその当事者になる場合があると思います。

〔委員長退席、理事太田豊秋君着席〕

そこで、例えばその財団法人に住宅メーカーやハウスメーカー、建材メーカーからお金や人が出てくるといういろいろな公平性を保つのに問題点が出てくるのじゃないかな、こんな懸念がありますが、中立性の確保という面におきましてはどんな考えをお持ちなのか、お伺いをしたいと思います。

○政府委員(那珂正君) 個別の住宅の紛争処理に当たりましては、個々の紛争処理機関において紛争処理機関の長が事件ごとに紛争処理委員を選任して、そういう方々が個別に当たられるわけでありまして、その紛争処理支援センターのような立場の機関がそういう個別の事案に影響を及ぼすというふうなことは全くあつてはならないと思ひますし、またその心配は私はないと思ひます。ただ、そういう紛争処理機関に対して一定の支援をするというふうな法律上位置づけられるべき機関でありますので、法文上も一定の中立性というふうなことを何か担保する必要があると思うわけでございます。

それで、御質問なんですけれども、考えとしてはやはり紛争処理支援センターの役員の構成に紛争処理の当事者になるかもしれない人が相当数の

割合で存在するということ余りいふ観点が好ましいことではないだろう、こう思うわけでございます。

ちなみに、現在のリフォームセンター、これは想定段階です。余り意味ないんですが、役員の三十人のうち直接住宅を供給する企業、団体の代表者は数名でございます。

それから、その上でさらにこの支援業務というものについて新しく取り組んでいただくわけでありまして、その支援業務の中立性、公平性というものがより担保されるように、指定機関、どこにせよ、リフォームセンターならリフォームセンターでもそうなんですが、既存の団体のどこが指定されるにせよ、その中に日弁連あるいは建築の専門家団体等から構成される当該支援業務の運営委員会というものを内部にきちっと設けてもらって、支援センターの方でもそういう余り中立性に問題視されるようなことがないような業務の仕方、運営の仕方に努めていきたいと思います。

○小川勝也君 せっかく大臣お越しになりましたので、一言だけいただきたいと思いますが、おむね二十年も御苦労されたというお話もありましたし、これは人々が待ち望んでいた法律であろうというふうに言うことができると思うんですが、まだまだ政省令にゆだねられているところも多いし、これからの努力が大事だということに思うわけがあります。

〔理事太田豊秋君退席、委員長着席〕

当然のことながら消費者の立場、住宅を購入される人たちの立場になってこの先の詰めをやっていくかなきゃいけないわけですが、これから施行までの間、建設省を指導される立場から、一言抱負をお伺いしたいと思います。

○国務大臣〔関谷勝爾君〕 午前中も関連の先生のとくに答弁をさせていただいたのでございますが、これから省令等でいろいろ決めていく内容がございますので、基本的な構造部分の瑕疵だけではなくして、もっと我々が身近に感じております問題をどのように取り入れていくかというこ

とでなければ、もう一つ今国民が被害に遭っているような問題に対処することはできないと思っておりますので、委員の先生方の指摘されました問題点を十分頭に置いて進めていきたいと思います。

○佐藤雄平君 午前中からのそれぞれの議論を聞いておりまして、また参考人の御両人からも聞いて、ある意味では期待するところ本当に大であるかなど。それと同時に、今、小川議員からもお話がありましたけれども、この運用のすべてに、どれぐらいこの住宅の品質の確保について国民の皆さんが期待するかというのは、すべてそれにかかっているかなど、そんな気持ちがあるわけでありまして。

政治、行政、これはやっぱり国民一人ができないことをそれぞれ行政の中でみんなやっていくというところが一つの行政の役割であろうと。ただ、そういうふうな意味合いからすると、今度の品質法は任意というのが余りにも多過ぎるな、個人の判断で。やっぱりその前提に求めるのが、先ほども上野議員からもありましたけれども、建築基準法にどうしても来てしまう。

建築基準法とそれから品質確保法案、これはどういうふうな関連かなと私なりに今いろいろ考えてみたら、一つは、やっぱり建築の基本法、これは法はある意味では必要条件というか、もう絶対任意ではない。さらにはまた、今回の法案というのはある意味では快適にということも含めれば十分条件と、そんな位置づけをあえてさせてもらいたい。

そういう中で、きょうそれぞれの質疑がありましたけれども、建築基準法の最低の基準という局長の発言があったんですけれども、最低の基準というのにはある意味では、これはもう今の世の中ですから、快適性と水が漏つたらいかぬとか、当然そういうふうなことになるのかなと思っております。そういうふうな中で、建築基準法とそれから品質確保法案、まさにこの両輪の中で、場合によっては、品質確保法があるから、ある意味では、これ

はもう悪意に解釈すると基準法は多少遵守しなくともと。先ほどの建築確認というのは三割という話を聞いてある意味では驚いていたんですけれども、本来ならば三割であつてはならないわけですから、その点について基準法といわゆる品質確保法をきっちりやってもらいたい。

その点について、特に建築基準法、これがあある意味ではもとになるというふうな前提の中で、先ほどのいわゆる最低の基準と言いがらも、そこに今度の品質確保法の約七つの項目にわたることをも含めたものをもさらにまた検討していただく部分が相当出てくるかなと思っておりますけれども、その件について局長のお考えを伺いたい。

○政府委員〔那珂正君〕 午前中も佐藤先生から直接御指摘ございました、住宅の品質を向上する上での建築基準法の役割にいささかも減ずるところがあつてはならない、こういうような御趣旨だろうと思っております。

私も午前中も御答弁申し上げたつもりでございますが、改めて申し上げますと、建築基準法は、先ほども上野先生からもお話がありましたけれども、やはり国民の生命、健康、財産、そういう保護という強い公共性の意識がございます。目的がございまして、そういう意識から強制力で規制をしていくという法体系でございます。

したがって、なるべく必要条件、先生がおっしゃった必要最小限の項目について、ぎりぎりの基準、ここまでは少なくとも守ってもらいたいという基準に絞っているということでございます。

ただ、それについても昨年の法改正で幾つかの大きな改正をさせていただきまして、その一つは、確認検査の事務を民間にもやっていただくという点でございます。

これは、今確認が三割とおっしゃいましたけれども、それは訂正させていただきますが、完了検査が三割ということでありまして、事前の確認は九十何%やっていると思っておりますが、それにしても完了検査が十分行われていないという実態でございます。そういうものについて中間検査制度も導

入して、必要ならば中間検査もやれるような体制にしつつ、工事監理もまた徹底することとしたしておりますので、この確認検査体制の強化充実という観点はこの法案とは別に、別個に今ずつと準備を進めさせていただいてるところでございます。

○佐藤雄平君 先ほど小川議員からも紛争処理支援センターの話があったんですけれども、各地域でそれぞれの弁護士会にお世話になるということになると思うんですが、弁護士会以外の指定というのはどこになるんですか。

○政府委員〔那珂正君〕 先ほど平山参考人の方からお話ございましたように、やむを得ず特定の地域、特定の県で単位弁護士会が申請されない、指定できないという場合には、その代替措置として、例えば隣の県の大きな単位弁護士会を持つところとに事務局を置いて事実上その地域もカバーしてもらう、あるいはその地域の民法三十四条法人、つまり県にありますが住宅センターとか建築住宅センターとか、そういう県認可のいろいろな法人がございまして、こういう公益法人を活用するというようなことが考えられるわけ

です。いずれにしても、万が一の場合ということであるという条件を入れさせていただいておりますので、今の段階でどういふところを指定するつもりかということも聞かれても、ちょっと今想定しているものではないと思いません。

○佐藤雄平君 それぞれの専門家というか、そういう方の人員構成の中できちっとお願いしたいと思っております。

次に、瑕疵担保、その責任期間は十年なんですけれども、これも午前中からいろいろ質疑がありましたけれども、この十年というのはどういう根拠かなど。

さらにはまた、住宅金融公庫等でのいわゆるローンの組み方、つまり二十年から二十五年、場合によつては三十年というのがありますけれども、今後、いろいろ技術革新、イノベーションの

中で新しい恒久的な耐久性のあるものがそれぞれ研究されていくわけでありませうけれども、この十年というのは将来的にはどんな考えになつていくのか。それが十五年になり、場合によつては二十年というようなことにもなる可能性が考えられる。

さらにはまた、瑕疵担保のときに、我が地元といふか、そういうところを見るときで、いわゆる大工さんとか中小工務店というのがどうしてもいろんな大きな会社の下請、下請ならいいけれども孫請の状況なんというふうなケースもそれぞれ考えられ、過去に孫請、下請をやつていろんな事情の中で当然請求すべき金もなかなか請求できない、次の仕事を考えると、仕事をもらつてある意味での弱さがそういう元請、下請、孫請の中にあると思ふんです。

そういう中で、万が一、これもあつてはならない話だと思ふんですけれども、瑕疵担保の問題について孫請とか次の下請に回すなというふうなことは決してないように、これはもうきちんと建設省から指導してもらいたいし、そういうことに對して対応するような考え方、これをお聞かせ願ひたいと思ひます。

○政府委員 那珂正君 　まず、瑕疵担保責任期間を十年とした根拠でございますが、これは、基本構造部分と言われるところは経年変化によつて通常十年間程度はほつておいてもそれ自体でふぐあいが発生することはないということとか、あるいは逆に、では二十年とか三十年にどうしてしないのか、こういうことになりましたが、十年を超えますと、逆に一定の補修等の定期的なメンテナンスをしないと劣化の進行も出てきまして、これは瑕疵によるものかどうかという判断が極めて難しくなつてくる、こういうことでございます。

それから、先進諸国においても、大体基本構造部分についてはいろいろな工法にかかわらず十年ぐらいが瑕疵担保期間として定められているというふうなことから、そういうふうなことを参酌して十年、こうさせていただきました。

○政府委員(木下博夫君) 　元、下についての御質問でございますが、改めて申し上げるまでもないんですが、建設工事、建築工事については総合組み立て工事でございますから、御案内のあったようにいわば元請、下請関係が円滑にいくということとは、我々は建設業行政の問題として今までも十分配慮してきたつもりでございます。

今回、こうして法律を出させていたいただいてありますが、元請業者が下請業者に対して求償できる範囲は、当然のことでございますが、本来下請業者が行いましたら施工上の瑕疵に限定されるわけでございますから、これを超える修補について不当にその責任を下請に負わせるということとはあつてはならないことだと私たちは考えております。

さざっぱい言い方でございますが、いわばこれから国民の良質な資産づくり、ストック型社会に行くといい中ではこの住宅問題も大変大きな役割を果たすわけでございます。そういう流れに沿つた形で瑕疵担保期間を十年というところで義務づけたいわけでございますから、この法律の趣旨に合った形を我々も各建設業界、団体等を通じてさらに周知徹底をしていきたい、こう考えております。

○佐藤雄平君 　せっかく平山参考人がお見えになつておりますので、今回のこの話じゃなくて、過去にそういうふうな元請、下請のいろいろな話があつたと思ふんですけれども、そんな中で参考人として、こういう話があつたよ、余りにもこれはひど過ぎるんじゃないか、そんなような話、相談がもしあればお聞かせ願ひたい、御記憶があれば、むしろ、これは弁護士さんのところにはさまざまな話、こういう係争になるような話というのはあると思ふんですけれども、そんなことも含めて何かありましたら一言。

○参考人(平山正剛君) 　そういう適切な参考例を持ち合わせておりませんが、元請、下請の関係等につきましても、支払い問題等につきましてもどこまでをだれが持つかという問題は常に起るわけ

けでありまして、そういう意味では、先生御指摘のように、十分この法律の施行に当たりましたも、現実にはだれがその部分は建設したのかということできちつと区分けができるように運用されることを期待いたしております。

○佐藤雄平君 　これはまたいろいろ重複していくんですが、瑕疵担保の中で構造部分については十年間ということになっておりますが、最近の、これはたしか千葉県のときもそうだったと思ふんですけれども、いわゆる地盤の問題。

これは先ほどからいろいろ質疑を聞いておりますが、責任の所在というのが、地盤をつくったところ、要するに基礎部分というのが大体どこまでを基礎部分というのか、しかも建てる人が地盤の構造等についてもそれぞれ研究をしながら、さらにまた調べながらといつても、ある意味ではやっぱり限界を来すところもあるのかな、そんなふう

に思ひます。

ですから、そういうような中で、今後、地盤についてどこまでの責任体制というのか、その辺の研究というのか、これもきちつとしていただきたいと思ひますけれども、その件についての御見解はいかがでございますか。

○政府委員(那珂正君) 　先ほど申し上げましたけれども、建築基準法の運用上、地盤と基礎の関係は大変難しい課題の一つでございます。

この法案においても、あえて瑕疵担保期間の延長というこの目的といたしまして趣旨から見ると、いわゆる欠陥住宅をなくしていくという趣旨から見まして、その欠陥住宅の一番問題の一つとされている地盤の関係を、言葉は悪いんですが、やはり逃げて通るようなことがあつてはならない、こういうふうな思ふわけでございます。

先ほど申し上げましたけれども、建築基準法等で本来責任関係もきちつと定まつていべき事項については、この法案もそれをきちつとなぞつて、責任関係もこの法案の定めるところによつて

明確にしていくようにしていきたい。

ただ、おっしゃる通りに、技術的な問題とか、あるいは紛争をめぐつてのいろいろな社会的、経済的解決策の蓄積とか、こういうものについては必ずしも十分とは言えない状況にございますので、これらについては、この法案の運用上も、また建築基準法のしつかりした執行上も、両観点から、今まで以上にいろんな観点から技術的な検討をさらに一層詰めてまいりたいと思ひます。

○佐藤雄平君 　戸建て及び集合分譲住宅では、その完成後一年以内に消費者に引き渡されたものは新築住宅として基本構造部分に係る十年の保証、一年経過後に売買されたものは中古住宅ということになっていくんです。

新築住宅の規定の中で、「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの」ということの規定があり、そしてまた括弧して、「建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。」ということになっております。要するに、住んでいないところが新築の住宅という規定、そしてまた括弧して、一年過ぎたらそれは新築じゃないということになつていきますけれども、この辺の法律の解釈というのは非常に微妙なところがあるのかな。三百六十六日ではどうなのかということになると、法からいえばまさにそれはもう一年を過ぎていくということになると思ふんですけれども、この辺の運用については、法律ですからこの中の運用ということになるかと思ふんです。

この辺は解釈の仕方もいろいろ出てくるわけでありまして、この件についての局長の御所見というのか、考えはいかがでございますか。

○政府委員(那珂正君) 　確かに難しいテーマでありまして、どこで線を引いて切り切るかということかと思ひます。通常、住宅は戸建て住宅であつてもあるいは集合住宅であつても、人が入居しない状態では、つまり適切に管理されない状態ですと年月がたつというものは、人が入居している状態に比べていろいろな性能の劣化が進むと、こう言

われております。

したがって、それが一年なら一年と決めて、では一年と一日たつたら絶対だめかと言われると、それは決めの問題というふうに割り切りを御理解いただきたいと思います。

○佐藤雄平君 新築住宅はわかりますけれども、中古住宅は、今度のいわゆる新法によって表示の問題とか評価の問題、これについてはどんな状況になるんですか。

○政府委員(那珂正君) 中古住宅一般を表示制度等の対象にするかどうかということにつきまして、技術的な問題について先ほど来る御説明申し上げてきたかと思いますが、改めて申し上げます。新築時あるいは新築時からその時点までの使用状態が一口に言つてわかりません。検査の記録もないのが実態でございます。そうすると、技術的にいえば、いわゆる非破壊検査というような技術が格段に進歩して、古い住宅でも壊さないで、当初の設計図なんか見なくても壊さないで検査ができるというようなことになればいいのは簡単になるのかもしれませんが、今の段階ではなかなか技術的に難しいという問題がございます。そういうようなことから、今回、中古住宅については一応見送らせていただいた、こういうことでございます。

○佐藤雄平君 さっきの上野さんの進音の話から始まって、いろいろ住宅の構造部分のもうできちゃったものについて見ることの難しさとか、またどうなるかというのとはそれぞれあると思うんですが、それは当然建設省ではそれぞれ研究はなさっていると思います。まさにさっきの進音性のお話なんというのは、私も今住んでいるところはもう隣の音が聞こえてしょうがないんじゃないか、あれはもう昭和五十八年のだからしょうがないのかなどと思いつつも、眠れないときもあるわけですから、そんなこともそういういろいろな技術の開発によってさらにさちつとできるようになればありがたい話かな

と、そんなことであります。

最後に、性能評価書等と契約内容の中で、これは第六条で、住宅性能評価書が交付された場合にはそれを契約内容として書いてあるが、その四項に、「請負人又は売主が、請負契約書又は売買契約書において反対の意思を表示しているときは、適用しない」、これはどういうことなのか、なかなか理解できないんですけれども。

○政府委員(那珂正君) 注文住宅の場合と売買の場合と若干違うんですけれども、注文住宅の場合に、設計段階における評価書が交付されたといった。そういう性能の住宅を請負人はちゃんとつくつてお客さんに引き渡しますよと、こういう契約をしたというふうなみにされるというのが本則でございます。

今、先生御指摘の点は、今度は消費者の側から、契約書面ではなくて消費者の側から一方的にこれでやってくれと、こういうこと等があった場合に、一方の契約当事者である供給者側に一方的に不利に働くようなことも契約の公平性の観点からは好ましくない、こういう観点から、契約書面できちつと反対の意思表示があればそれは別だけれどもという措置を入れているわけでございます。

だから、いずれにしても、契約で双方が納得した上で交付なり契約書の内容とする、添付するという行為がきちつと行われるというのを前提にしているわけでございます。

○委員長(松谷重一郎君) 時間です。

○佐藤雄平君 時間です、ともかくこれだけ期待されておるわけですから立派なものにしていただくことを心から念じて、質問にかえます。

○佐藤雄平君 時間が過ぎました。

○弘友和夫君 公明党の弘友でございます。参考人の両先生には、大変長時間にわたり、本当にありがとうございます。

私は、午前中の続きを、質問を積み残したやつもさせていたが、また両参考人の先生にもお伺いしたい、このように思いますので、よろ

しくお願いいたします。

第四条に、「日本住宅性能表示基準」という名称又はこれと紛らわしい名称を用いてはならない」、こうあるわけですが、午前中も財団法人性能保証住宅登録機構との違いという質問がありました。それと同じように、財団法人住宅・建築省エネルギー機構というので環境共生住宅認定基準というのがあります。この環境共生住宅認定基準で評価される内容と今回の日本住宅性能表示基準の内容、どこでどう違つて、どうしてこうあるのか、こう思うんですけれども、まずそれについて局長にお尋ねします。

○政府委員(那珂正君) この法案によります住宅性能表示制度については、住宅の構造方法の相違とか住宅の生産者の規模等にかかわらず、個々の評価機関が共通のルールのもとで一律に評価できるように定量的な判断基準として大臣が定めることとしているわけでございます。

一方の今御指摘の財団法人住宅・建築省エネルギー機構が実施しております環境共生住宅認定事業、こういうものは、共通のルールとかそういう客観性にそれほどこだわらずに、むしろ環境との調和に配慮した高度でユニークな技術上の工夫とか提案というものを評価する制度だということ、この法律案に基づく制度が、例えばそれが表示制度が契約書に添付されれば契約書そのものとなつてしまふというような強行性を持つていて、これを踏まえますと、客観的、普遍的な評価判断、例えば同じ省エネルギー性能にしても評価判断があると思ひますし、くどいようですが、財団法人省エネルギー機構が実施する環境共生住宅認定事業というのとはもつと普遍性というよりは個別のユニークな技術開発を促進するというような観点から認定しているという制度で、そういう意味では認定の趣旨が相当異なるのではないかと、こういうふうにおもつております。

ただ、おっしゃるとおり、この制度ができましたら、この制度における省エネルギー性能と環境

共生住宅認定制度とは紛らわしいではないかというふうなこともあると思ひますので、その部分について誤解の生じないようPR等について徹底して努めてまいりたいと思ひます。

○弘友和夫君 よく答弁がわからないんですけれども、先ほど両参考人、異先生は、今回の法案を評価する部分というのは性能表示が比較可能だ、そしてまた合理的判断ができると異先生は言われた。また平山参考人も、取得者それから発注者にとつて他とどういうレベルにあるのかという相互比較ができるのが今回のこの法案のいいところだ、評価できる点だと、このようなお話があったわけですか。

今、例えばいろいろなメーカーが私のところの住宅はこうこういふふうにいいますよ、こういう部分がいいですよという言つておりますけれども、それを比較する判断のものがなければ、だからこうした新しい性能評価のきちつとした客観性を持った基準を設けてやりましよう、という今回の法案の趣旨だと思ふんです。

ところが、今の局長の御答弁では、省エネルギー機構のやつはそういう客観的、普遍的なものではなくて、ユニークな個々のものだと言われたけれども、四月八日の新聞では、「環境共生住宅統一基準で認定します」と、これは新聞報道ですけれども、内容の隔たりが大きい、消費者にとつてはわかりにくいものになると。だからこの機構が基準的なものをきちつと統一してやりましよう、それがこの環境共生住宅だ、だから統一のマークもありません、こういうふうになつていくわけですか。この住宅評価をして、それには認定書がつけられる。この環境共生住宅もまたマークがある。もう一つ何かマークがある。一つの家に幾つもの何かのマークがあつて、どれが果たしていいのかということになるわけですか。では内容的にどうかといった場合に、共通するものは非常にあるわけですか。

後からやりたかつたんですけれども、シックハ

ウスの問題。先ほど局長は、非常にこれは測定の基準とか何とかいうのは難しいというような話が見えましたが、室内空気質、もう規格がきつと決められているんです。合板類はこういうふうな基準であります。畳、カーペットなどの下地板も対象としますよとか、収納家具についてもこうですとか、壁紙はこうですよというような基準はきつと設けているわけです。

そうすると、反対にこうしたものを今回の表示基準の中に取り入れてできるんじゃないやありませんか。そして一本にまとめてやった方が一番わかりやすい客観的な評価になるわけです。比較検討ができるというのが一番大事なことだと思うんですけれども、この辺についてはどういうふうにお考えですか。

○政府委員(那珂正吾) 今のシックハウスの点からお答えいたしますと、確かにそういう項目を認定の対象としていることは事実なんです。室内空気質といいますが、実際にはこの資料にも、お届けしてあるかと思いますが、内装材とか部材の接着剤とか、材料の使用基準で表現しているわけです。そういう意味では、本制度として取り上げて、性能表示項目として有害化学物質の室内濃度として表示することは難しい。先ほど申し上げましたけれども、室内濃度基準として表示することは難しいんだけれども、必要だから何とか研究も含めて頑張りたい、こういうふうな申し上げておりました。その頑張りたいというところの中に、当面は、いきなり空気濃度全体を表現するのは難しいから、材料だけでも仕方ないじゃないか、こういうふうになったらば、おっしゃるとおりこので行われている材料の表示認定と似たような、この部分においては同じようなことになるかと思えます。

それについてはよく検討いたしましたして、もしダブルのようなことがあれば片方のところから当然、財団法人が自主的にやっていることでありますのでなくせというわけにもいかないかもしれません。

けれども、そういう指導をしてまいりたいと思えます。

○弘友和夫君 シックハウスの方はまた後でやりまされども、要するにそういうようにほかと比較ができるように統一した基準を設けて、評価法を設けてやろうとしているわけですから、同じようなものがあつたら消費者はわかりにくいんじゃないですか。先ほど両先生の、これが前進したこの法案が非常に評価できる点と、お二人ともそういうふうな評価されているわけです。それが三つも四つも全然違う評価法があつて、機構があつて、べたべたとそういうマークをつけて、どれがどれかわからなくなるおそれというのがあつて、大変恐縮ですけれども、異先生と平山先生、いろいろなかにかそういう評価する機構があるという点に対して、先ほど客観的な評価できる基準があるという点で大変評価されておりましたので、ちよつと御意見がございましたら。

○参考人(異和夫君) これまでの技術の発展の歴史的な経過がございますので、その経過に基づいてそれぞれの評価がこれまで行われてきたと思えます。今回のこの制度ができましたら、将来のことは私としては何とも言いがたいのですが、この制度が中心になって比較検討可能なものとして定着していくのではなからうかというふうな考えております。

○参考人(平山正剛君) 大変いい御質問でございますが、私がききよう意見の中で申し上げました、他と比較をするのという意味は、他の制度との比較のことを言っているわけではございませんで、この制度が実施されまると、例えば省エネルギー性ですとか四ランクを設けておやりいただくとか、あるいは遮音性についてですとか何ランク、それから耐久性ですとか何ランクというふうなランクがつくと思うわけでありまして、そういういたしますと、自分が買おうとしているあるいは契約しようとしているのは、この部分については何ランクのものだということがわかります。

ので、契約でそのことを啓蒙していただきますと、自分が買うものはこういうランクのものだから値段としてはこの程度だということになることが非常にわかりやすいだろうと。そうしませんが、今私が頼んで取得しようとしているものが一体二十万の値打ちのものか四千万かわからない状態がこれまであつたと思ふんです。

そういう意味で、非常に他と比較して契約しやすい、こういうことを申し上げましたので、先生の御指摘の他の制度との関係は、私どものあれでは今ちよつと。

○弘友和夫君 私も他の制度と比較してという意味じゃなくて、先生の言われたように統一したなきちつとした基準があれば客観的に住宅を購入するときにやりやすいんじゃないか、こういう意味でお尋ねしたんです。

そういうことでありまして、この住宅性能表示、異先生も言われたように、これに大体一本化していく方向の方が、基準がいつばいあつて評価する機関もいつばいあるんじゃないかと。この制度で、法律をつくらなければならぬ、当然これでやっていくこと。技術的にこの環境共生住宅で評価できるものであれば、当然こちらの法律でもできるわけですから、向こうでできてこつちでできないというところはあり得ないわけですね。

だから、全部集約化してこの一本でやるべきじゃないかな、それが一番わかりやすいと思えますけれども、いかがでしょうか。

○政府委員(那珂正吾) 物の考え方としては大筋ですが、私がききよう意見の中で申し上げました、他と比較をするのという意味は、他の制度との比較のことを言っているわけではございませんで、この制度が実施されまると、例えば省エネルギー性ですとか四ランクを設けておやりいただくとか、あるいは遮音性についてですとか何ランク、それから耐久性ですとか何ランクというふうなランクがつくと思うわけでありまして、そういういたしますと、自分が買おうとしているあるいは契約しようとしているのは、この部分については何ランクのものだということがわかります。

準等からすればやはりまだまだ先端的だ、あるいは非常に進んでいると言わざるを得ない分野、あるいは個別的だと言わざるを得ない分野があるわけです。

そういう分野では、やはりどんどん個別性を持ちながらユニークな技術開発を進めてもらわなければ全体の基準は一向に進まないわけですから、それはそれで私は、例えばこういう認定制度によつてそういう新しい技術開発、新しい技術上の工夫、提案等をどんどん世の中に出していくという仕事も必要ではないか。例えば環境共生住宅にしてみれば、例えば雨水を住宅の中に貯留してそれを利用するということについてはまだまだ一般的な住宅としては普及していないわけでございます。そういうものをこの制度として統一的に一気にとつてしまふというのちよつと早いし、だからといってそちらの先端的な工夫、開発をやめろというのちよつといかかかなと、こう思うわけでございます。

○弘友和夫君 私はこの財団法人が必要ないと言っているわけではないんです。そういう先端的な技術の開発とか何とかというのはいくらでもやつてもらつたらいいわけです。だけれども、認定制度、これはこういう環境共生住宅ですというふうな認定を新たに、新たにというよりもこちらが先でしようけれども、それをやつて紛らわしくなるよりも、認定する基準、その評価基準というのはいくらでも、難しい部分があつても、この一年の間にシックハウスの問題やいろいろな問題も取り入れて一本化してわかりやすくやるべきじゃないかというのを言っているわけなんです。

○政府委員(那珂正吾) くだいようですが、確かに制度は二つ複数の制度が、一般消費者を対象に同じ性能評価というふうな観点から二つの制度があるということ自体はわかりづらいというのをおっしゃるとおりでありますから、その点は当然この制度のもとで統一を図らなければいけない、こう思います、原則は。ただし、そこから先は先ほどの繰り返しでございます。

いますので、もうやめますけれども、やはりユニークな技術開発というものを世の中に出すための何らかの仕掛けというのをこういう民間の機関が自主的にやっていることをとめる必要はないのではないかと、こういうふうにも思いますので、御理解賜りたいと思います。

○弘友和夫君 ちよつとすれ違いだと思えますけれども、もうこれ以上言いませんけれども、いずれにしてもその評価方法、紛らわしい表示なりそういうものはしちやいかぬというふうにはつきり第四条に書かれている。法律で書かれているわけです。法律に書かれた事項と、ではこれは紛らわしくないのか、判断できるかどうか、紛らわしいんじゃないんですかと。私が言っているのは、紛らわしいと。

その読み方でもそうでしょう。マークにしても、認定書というのがもうちゃんとあるわけですが、マークが。その内容にしても、こういうのが張つてあると、住宅性能表示制度、そういうものと紛らわしいんじゃないですか。これは第四条との関係というのはどうなるのかということがあつてはいます。

だから、性能評価するのはもう一本に絞る、それで、そうじゃないユニークな技術を開発していくというのは当然そこでやっていけばいいわけですよ。だけれどもそれは、評価は、こういうものですよという評価書を出してやるようなものじゃないんじゃないんですかと。これを私は言っているんですけれども、その四条に絡んでちよつと。

○政府委員(那珂正君) 第四条というのは、法律上の文言にそのとおり書いてござりますが、「日本住宅性能表示基準」という名称又はこれと紛らわしい名称を用いてはならない」と。名称を言っているわけではございまして、ただ、もちろん思想的には先生おっしゃるようにならわしいことはやっぱりやっちゃいかぬということもあると思えますので、その点は先生の御趣意をよく体して運用に心がけていきたいと思ひます。

○弘友和夫君 次に、午前中からの論議で、例え

ばシックハウスの件で、ホルムアルデヒド、非常に測定とかんとかが環境によつて難しい、だから一年以内によく考えてやつていこうというふうなお話でございましてけれども、おたくの建設省住宅局住宅生産課の課長補佐さんの名前で、「室内空気中のホルムアルデヒドのサンプリングについて」という、これは、国際標準化機構で国際規格に向けてこうこういう検討が進められていて、国際規格として定められる見込みだ、だから実務の参考になるので情報提供します、周知徹底をしてくださ、こういうふうに書かれて、例えば測定の方法は、窓を開放して強制換気を行つて、扉と窓を八時間閉めて三十分間にわたつてサンプリングをして、換気効果を測定する場合としては窓を五分間強制換気を行つて一時間放置してまた三十分間サンプリングをする。こういうふう具体的に定める程度国際規格として大体煮詰まつてきているわけですよ。

こういう方法で測定をしてその基準の中に入れてたらどうですかということとを前から提案している。いろいろ難しいですよ、何ですと、こう言われていましたけれども、ほかのところにはこういうふうなサンプリングを国際的にはこうやつていますからということで紹介を建設省でしていただいて、自分のところでやるものについては非常に難しいからとかいうことではちよつと納得できないと思うんです。こういうのをだから入れるべきだ、ぜひ一年の間に。簡単に答えてください。

○政府委員(那珂正君) 御指摘のISOの素案として一定のサンプリング試験方法についての案がTC146で示されたということについて、確かに関係のところは私どもの方から情報提供をいたしておりますけれども、御案内のとおり、ISOの基準というのは大体最初に技術ワーキンググループで出されてから早いもので五、六年、長ければ十年もかかるのが実態でございまして。これも問題の非常に緊急性、国際的にも緊急的な課題だということから、私どもとしても、この委員会にも積極的に参加して、あるいはそういう

情報を積極的にこういう関係者に提供することに、より、こういうことの議論といひますか技術上の技術開発論、技術論をもつと高めていこうと、こういう試みの一環としてそういう提供をしているわけではございまして、まだ国際機関としてこの案について確証が決まったわけでもなければ確証を持たれていないわけでもないと思ひますし、私どもも確証を持つてこれをお知らせしているわけではなくて、そういう趣旨でございまして。

したがつて、だからといって一年後についてこういう濃度表示についてあきらめたと言つてくる御説明していただきますように、やはりその濃度表示をするためには、まさにこういうことについて技術的な検討をもう少し詰めていかないと、結果が出ないと今の段階でできるといふことを申し上げにくい状況にあるということとを御理解賜りたいと思ひます。

○弘友和夫君 この問題について参考人、御専門家の立場から、本当に技術的に難しい、よくこいういうコマリシヤルなんかでもホルムアルデヒドは〇・〇二ミリグラム・パー・リットル以下だとかんとか、具体的にはそれぞれのメーカーなりいろいろなものが環境というものをうたい文句で相当やつてきている部分があるわけですよ。その中で、今回の住宅性能表示、環境問題、こういうシックハウスの問題だと十分、ある程度難しい部分はあるかもしれないけれども取り入れていくべきじゃないかと私は考えますけれども、先生の御意見を。

○参考人(巽和夫君) シックハウスの問題、今非常にホットな問題となつております。材料のレベルでいいますと、例えば合板ですとかあるいは塗料ですとかあるいは壁紙ですとかいう単品につきましてはかなりのいろいろな測定が可能だろと思ひますが、難しいのは、部屋の単位になつたときに空間としてどのように規定できるかといふところが大変難しいとございまして。家具が持ち込まれますと家具から発散するものもございまして、

その点で大変難しいんです。そのことから、しかし問題は重要でありますので、今後十分技術的な検討を進めていきまして、そうした指標がつくれるようになればいいと思ひます。

また一方、最近そういうシックハウスで問題になりましたのは、住宅の気密性が高まつていていふこともございまして、昔のようなすかすかの住宅でしたら、中にどんなものがあつても換気が非常に過剰なほど十分でありますので全く問題がなかつたのですが、最近では気密になりました関係もございまして。そのことを避けようと思ひますと、今度は換気を十分に、機械的な換気もそこに導入するといふような要素も出てまいりまして、したがつて、発散する側からの問題だけでなく換気する側からの問題もあつて、それから空間のポリウムの問題もあつて、関係する要素が非常にたくさんあるわけではございまして。その点について今後検討を進めていかなければならぬのではないかと、いふように考えております。

○弘友和夫君 ありがとうございます。今の問題で、大淵先生がぜひ聞いて押さえておいてくれといふことではございまして、だから今の国際標準化機構で本年中に濃度基準とか測定方法といふのが大体煮詰まつてきたという段階で、一年猶予があるわけですから、ぜひ決意を、これを入れるんだという決意、それに向かつてやるんだという決意をまず。どうですか。じゃ、ISOの基準が出たらやりますか。

○政府委員(那珂正君) 一年後の施行時期までに、こういう化学物質の室内濃度がこの規制の表示項目として取り上げられることになるように死に物狂いで検討をさせていただくことはお約束させていただきます。

○弘友和夫君 その決意を聞いて、まずできると、いふふうにも思ひますので、よろしくお願ひいたします。余り時間ありませんので、先ほど平山参考人がこの紛争処理機構の問題で、今建設省の考え方は、各県単位の単位弁護士会で全部手を挙げてい

ただいてやろうという気持ちはあると思うんですけれども、先ほど参考人のお話では、今の段階では全部が全部手を挙げるかどうか分からない。だから、人的、物的に不足している部分もある。確かに、私どもの同僚の議員の弁護士さんに聞いても、まず一つ、住宅問題は我々は余り詳しくないんだという方もいらっしゃるし、そういう部分で、建設省が想定している各県、それに全部手を挙げるかどうか分からないということになりますと、今考えていることがまた非常にちよつと、じゃ民法の三十四条法人をするのかといつてもなかなか難しいんじゃないかと思うんですね。それについて参考人から。

それと、今紛争処理を任されて、こう言つては失礼ですけども、住宅問題に詳しいというのか、そういう対応、それが実際に動いていき出したらいろいろいいと思うんですけども、今の状態ではいろいろ専門家の先生方がいらつしやるか、対応が十分できるかどうかというのをちよつとお尋ねしたいと思ひます。

○参考人(平山正剛君) 二つございまして、弁護士の中に先生のお尋ねのように既に建築問題について知識、技術等を持ち合わせている者がどのくらいいるかという質問につきましては、それほど多くはないというふうにお答えするしかないので、なにかという気がいたしますが、この仕事をやるということを受けて、これから準備をいたしまして研修等もいたしまして、必ず八割ぐらいの者はちゃんとやれるようになるだろうという自信を持っております。ただし、それは唯我独尊であつてはいけませんので、建築士の先生方といろいろ勉強会をするとか、既に始めているところもあります。また先ほどのセンターの支援を得て研修等、情報の収集等をやるとか、そういうことをやつていけば十分対応できるというふうに考えております。

それからもう一つの、全弁護士会が手を挙げられるかという問題は、これは本当に難しい問題でありまして、将来的には挙げてくれると思ひます。

が、直ちに挙げられるかという状況は、人的、物的な関係がありまして、そうたやすくはないようにも思つております。

そういうことで、この点につきましても、挙げられないところについて、例えばセンターの方で一応三十四条という形でお受けいただきまして、例えば物的設備である会場はちゃんと確保するか、あるいは事務処理的なことはちゃんとやつていただくということで、紛争処理委員の方は、例を挙げて恐縮ですが、名古屋弁護士会に紛争処理委員として例えば福井弁護士会が加入していただくと、そして福井の場所をセンターの方で提供していただく、事務処理をやつていただければ、紛争処理委員はちゃんとその弁護士会の者がやられるというようになことをいろいろこれから協議、検討していけば相当な範囲でやれるのではないかと、いふうに思つてゐるわけでありまして。

○弘友和夫君 時間が参りましたので、まだいろいろあつたんですけども、終わらせていただきますが、せつかく大臣がおられます。最後に……

○委員長(松谷重一郎君) もう時間です。

○弘友和夫君 一言でいいです。

先ほど局長はシックハウスに死に物狂いでやる、こういう御答弁ですけれども、大臣に最後に締めていただいて、ぜひやるんだということ御決意を聞かせていただいて終わります。

○国務大臣(関谷勝嗣君) 何か局長から指示がございまして、測定条件が決まっても予測がなかなか困難ではないかというような指示が、そういうことがございまして、ただし、冗談はさておいて、シックハウスというものは、本当に体によくないとかどうかという以前の問題、これは生命にかかわる問題ですから、それは本当に真剣に対処していくように私は指示をしたいと思ひます。

○緒方靖夫君 日本共産党の緒方靖夫です。両参考人には大変貴重な御意見を賜りまして、本当にありがとうございます。まず、巽先生にお聞きしたいと思うんですけども、今回の法案のメリットということでもいいま

すと、消費者の欠陥住宅の被害をいかに軽減するか、それにいかにか貢献するの、そこにあると思うんですけども、一つは、この法案が瑕疵推定規定を見送つて、結局立証責任を消費者に、消費者というのは専門家でもないしデータも限られていてということ、非常に大変なわけです。そこが一つ問題だろつと思ひます。

それからさらに、この法案をわかりにくくしている問題として、先ほどからも議論がありましたけれども、政省令マターが非常に多いんです。つまり、参議院の国土・環境委員会調査室のまとめた参考資料でも政省令見込み事項というのがありまして、これが何と五ページ半あるんです。数えたら五十八項目あるんです。その中には、非常にこの法案の魂ともなるべきところがこれからの政省令にゆだねられるということがあつて思ひます。

そうすると、この法案を本当にメリットを高めていく、ないよりはあつた方がましだということ程度のものになるのか、本当にそれを高めていくのかどうかという点で今後が非常に大事なところなんです。そういう点で、先生の御意見、今後何が肝心かということをお聞きしたいと思ひます。

○参考人(巽和夫君) 今御指摘のとおり、この法案は政省令のこれから決めるべき内容に大きくかかつてゐると思ひます。

現在、私は技術の方面であります、住宅性能評価技術検討委員会というところで建築学者の主な人が集まつて議論を続けておるわけですが、内容にしようというところで皆さん決意を固めてやつておりましたので、かなりいい内容になるんじゃないかというふうには私は感じております。

○緒方靖夫君 平山先生にお伺いしたいんですけども、私もこの間の日弁連の三回にわたる欠陥住宅一〇番の身、記録を読ませていただきました。日弁連として大変な取り組みをされているというところに敬意を表したいと思ひます。実際、これからということになりますと、例えばいろん

な具体的な数値、基準ですね、これが非常に大事なわけで、それを決めていくことになると思ひます。

今、巽先生からお話がありました性能評価技術検討委員会での取りまとめの比較等々も私は読ませていただいたんです。例えば具体的な数値でちよつとお伺いしたいんですけども、床の傾斜について瑕疵推定の対象とするふぐあい、これを千分の六を超える傾斜ということで新旧ともにそういうふうにしてゐるわけです。千分の六ということとはつまり一メートルで六ミリということ、実際にこれを試してみると、まずまともに座つていられない、やつぱり前のめりになる。それから長い間いると、さつき大臣からお話がありましたけれども、目まいがして頭がおかしくなつてくるんです。ですから、そうするとこれは相当ひどい形になる。

数値を決めるというのは非常に難しい問題だと私は率直に思ひます。ただ、千分の六ということを決めたときには、そういうことを確定したときには、緩過ぎて結局結果を容認するということにもなつてしまつて、その点について、私が例に出した床の傾斜ということについての数値について先生のお考えを伺いたいと思ひます。

○参考人(平山正剛君) 大変難しい御質問でございますが、大切な質問だと思ひます。

我々が法律上の推定規定を置くかどうかということの中で一つの大きな議論の対象になりました、先ほど意見表明でも申し上げましたが、千分の六ということは十メートルで六センチですか、そういたしますと、それを仮に例えば保証基準として決めたということになりますと、それ以下であれば許容値といひますか瑕疵はないというふうになりまして、消費者の方から見ればそれが千分の三とかいふように定めれば非常にいいわけですが、ところがこれもなかなかそれで合意に達することができるといひますと、経験則その他

からいましてかなり無理があるというようなことになると思います。結局瑕疵推定規定の前提となる保証基準の定め方について相当これから実践、検討がされて、そして経験則等が出てこないでこれを法律上の推定規定の前提にするのは難しいなというのが最終的な結論だったように思うんです。

そこで、それにかわるものとして今度は七十条の解決基準というものが出てきたわけでありまして、そこにおきましても同じようなことが問題としてありますので、しかしこれがいいと紛争解決のメルクマールといえますか指針がございませんで、やっぱり定めなきゃいけないだろう。定めた方が全国的、統一的な解決の一つの尺度になりますし、いいのではないかといいことでやっていたように思っています。異先生のような技術者の先生方を含めて、それからまた消費者の代表の方あるいはメーカーの方にもお入りいただいて、だれでもこれはないというものをこれからつくっていく必要があるのではないかと。

そうしますと、それが自然に働きます。今後、裁判上の解決にも役立つっていく一つの指針になってくるかなというところで、大変いい制度になると思います。ただ、先生御指摘のように、決め方によりましてはもう刃でありまして、大変危険な面もあるかな、こういうふうにも思うわけでありまして。○緒方靖夫君 局長にお伺いしたいと思うんですけれども、今回法案をつくるに当たって、当初案というのがあった。当初案の中には瑕疵推定規定というのが書かれていた、しかし今回それが見送られたということがこれまでの質疑の中でも明らかにしました。

そのときに、業界団体からもいろんな反対意見が述べられたということも話があったと思うのですけれども、業界の団体がどういう意見を述べたのか、それをお尋ねしたいと思うんです。

○政府委員(那珂正君) いろんな観点から瑕疵の推定規定については議論が盛んでありまして、当初案に推定規定が盛り込まれたということではな

いと思いますが、私が知る限りで、立法準備作業も含めて二年余りの準備期間の間で、なるべく目標は高く、こういうことであるという作業をスタートしていただけたわけですから、推定規定についてもある段階でいろんな議論があれをしようかというの定かではないんですが、やはり一番私どもによく伝わってきた、少なくとも私の立場で伝わってきたのは、技術的に一つの外形的なふぐあから特定の基本構造部分の瑕疵を特定するということの技術的な難しさについて、業界の技術陣あるいは学識経験者の先生方からもよくそういうお話がニュートラルに聞かされたと思います。

○緒方靖夫君 余りはつきりした答弁じゃなかったと思うんですけれども、私はこの問題で重大なのは、やはり瑕疵推定規定というのは非常に大事で、それがこれまで消費者が泣かされてきたその状況を救い出す非常に重要な点だったと思うんです。消費者というのには弱い立場で、専門性も普通はない、それからまた情報もない、そうした中で何を言ってもメーカーは聞かないという中で大きな問題が起きてきたわけです。ですから、その肝心のところを抜いてしまおうというものは、私はやはりこの法案が大きき後退したものになっているというところを指摘せざるを得ないと思うんです。

先ほど平山参考人の方からも刃のやいばという話がありました。確かに難しいんです、数値を決めるということ。ただ、消費者団体の方で、数値を決めることに非常に慎重になった背景として、さつき局長が紹介されていたけれども、甘い基準になったときに欠陥を容認してしまうということのおそれがあったわけなんです。ということは、消費者団体の方で、建設省というところはそういう甘い数値、甘い基準を出す、そういう傾向が強いということ、そういうおそれがあるということ、をみんな知っていてそういうことを恐れているわけなんです。

ですから、これから決めるときはそのことをきちっと肝に銘じていただきたいと思います。七

十条にあるガイドライン、これは非常に大事なことです。どういう数値を決めるとか、数値を決めていかなければ客観性は出てこない、そこにこの法案の大きなメリットが私はあると思うんです。はつきり言つて。そのときに、例えば七十条について、どういう検討をこれまでしてきているのか。どういう仕組みでやるということについてはお話をありまして、大臣からも。どういいう検討をこれまで建設省はしているのか。そこはどうですか。

○政府委員(那珂正君) 私どもは、本法案の立法準備作業の中で、いろんなお立場の方と率直に、立法の観点からいろんな考え方をフランクにまた詰めて議論してきたことは事実であります。その過程においていろんな御意見もいただいたこともまた事実でありますけれども、それゆえに私どもが業界寄りとか業者寄りの基準を定めるといふに消費者団体の方から受け取られているという思いは全くございません。

ただ、消費者団体のお立場から見ても、それはすべてのケースを救ってもらうようなそういう基準であるべきだというふうにお立場でしようし、それはそれで御主張なさるのは当然だと思ふんですけれども、そのことと私どもの案がそういう業界寄りになるだろうというふうにもその場で指摘されたことはございませぬし、今私どももそう思っております。念のため申し添えさせていただきます。

お尋ねの七十条の参考となるべき技術基準についての検討でございますが、これは瑕疵の推定基準そのものと違つて、紛争処理の参考となるべき基準として定めることになっております。これは、ある意味では一番難しい決め方をしなくても済むということも言えます。

例えば具体的に、今のふぐあ箇所と基本構造部分の瑕疵の関係で申し上げますと、幾つかの段階を想定して、例えば傾斜が何度以上であったらば、これは重大な瑕疵があるという蓋然性が極めて高いので詳細な調査が必要だという判断ができるでしょうし、判断とします。それから、次の段

階の傾斜だったら、これはどちらとも言えないけれども詳細な調査が必要だ、あるいは傾斜の角度が非常に薄かったら、これ自体蓋然性は極めて薄いけれども念のためにこういう調査をした方がいいとか、こういう決め方ができると思うんです。それは外壁の亀裂についても同じようなことを幾つか検討しております、それが結果として、これ自体が瑕疵推定基準の大体そのものではないんですけれども、こういうことを積み重ねることによって、平山参考人がおっしゃったような経験則がここで積み重ねるのではないかといいように私どもも考えて、それに臨みたいと思います。

○緒方靖夫君 私は何も建設省が業者寄りなんて言っていないので、そういうふうにも思っているからそう言われたのかなと思いますけれども、私が言わないことをそう先回りして言うこともないと思います。

それで、大臣にお聞きしたいんですけれども、今後決められることの中には大臣が定めることが多いわけですね。さつきもお話がありました三条、主語は建設大臣、それから七十条もそうですね。性能表示基準、それからまたガイドライン、これを決めるのも大臣。そうすると、これからの今後というのは、大臣がどう建設省を指導していくのか、イニシアチブを発揮するのか、それが決定的に大事なことです。ですから、その点で、この法案をメリットを高めていくという点で、大臣のお考えをお伺いしたいと思います。

○国務大臣(関谷勝爾君) 午前中からの審議でも答弁をさせていただいておりますが、とにかくにもこの住宅に関しましては、あらゆる観点から見て、いわゆる日本人である個々人の生活を考えても、あるいは日本の経済の伸展を考えた場合、あるいは人間の生活の環境等々いろいろ考えましても、これはもう本当に重要な問題でございます。それから、各委員御指摘のように、今後、建築の基本構造部分がうたわれておるわけでございまして、それに附属するいろいろな問題につきましましては政省令で決定をするということになっておりますか

ら、その点、私の責任は大変重要であるということとは認識をいたしておりますから、後世の方々に笑われることがないようにしっかりとした法律をつくっていきたく思っております。

○緒方靖夫 平山参考人に伺います。すけれども、今建設大臣からこういうお話がありましたけれども、日弁連としていろいろ取り組まれてきておりますし、それから先生個人としてもこの住宅問題でいろいろやられておられます。そういう中で、大臣に直接述べたいことがあります。この場で述べていただきたいと思います。

○参考人(平山正剛君) 恐れ多いと思いますが、率直に申し上げておきますと、大臣の今の御答弁のとおりにやっていたければ非常によろしいかというふうに思っております。

○緒方靖夫 ありがとうございます。

この法案の中で耐久性とか遮断性等を示す住宅性能基準、こういう制度が導入されるわけですが、これを導入するときに、私いろいろ考えるんですけども、結局、周りの社会環境、自然環境、これによって一つの基準では当然間に合わない。例えば、東京なんか高速道路が三層にわたって、そこにマンションが建っているところもあるし、静かなところに建っているマンションもあるだろうし、あるいは北海道に家を建てる、あるいは沖縄に家を建てる、そういうときにはまるっきし条件が違うと思うんです。そうすると、もし誤ったランクづけが行われると、結局、表示があるから安心したといって、消費者を欺くということにもなりかねないんじゃないかと思うんです。

その点で局長に伺いますけれども、そういう点、そうならないという法的な保証というのはあるんですか。

○政府委員(那珂正君) 表示が、表示と評価一対のものとして、もし間違えていたらということでございますけれども、この評価をするのは具体的に指定評価機関に所属する評価員でございます。評価員につきましても、一定の技術的水準、技

量を持った者を評価員として充てる旨の規定が省令等で定められることになると思いますが、こういう評価員が不正な行為をもって不正にもし評価を間違えたというような場合には、この法令に基づいて一定の罰則がかかることとなっております。

○緒方靖夫 結局、法律には書かれていないわけですが、結局、今後それをやっていく上では、一つは今言われた評価員がきちっと仕事をすること、あとは今後つくられる省令の中、その旨書かれるということになるんですか。

私は、自然、社会条件の相違というのは非常に大きな問題だと思えます。ですから、一つの基準ではあらわれないと思えます。その点どうなりますか。

○政府委員(那珂正君) お尋ねの趣旨が、故意または重大な過失によって評価員がちゃんと評価できなかったという場合の問題というふうに向っているわけですが、もしそうだとすれば、それは先ほど申し上げましたように……

○緒方靖夫 そうですね。それは大臣が。

○政府委員(那珂正君) ちゃんと評価員が不正なことというか、間違えたことがないように監督義務がございます。

○緒方靖夫 ちよつと局長、余り私の質問を理解されていないで答弁されたので、じゃ要望をしておきますけれども、こういう条件の違い等は、法律を私は読んだらいいんです。ですから、そのところは今後どういう形で担保していくのかというところは検討していただきたいということをお願いしておきます。

この法律は任意の制度ですけれども、住宅事業者にとっても営業成績も左右する重大な問題な制度だと思えます。性能評価機関、これがランクづけする。設計図書の評価から各段階の検査の評価、それから住宅が完成して評価書の交付等々と、責任が重いわけです。

それで、住宅の販売の後、仮に何らかの住宅欠陥が見つかった、この機関が保証して評価書を出して。その場合、評価書を交付したこの機関の責任、これは問われるのかどうか、その点いかがですか。短く簡潔にお答えください。

○政府委員(那珂正君) 当然、契約責任または不法行為責任によって責任は問われることになりました。

○緒方靖夫 その点、大事なことです。賠償責任はありますか。

○政府委員(那珂正君) 今申し上げたような責任に基づいた賠償請求はできると思えます。

○緒方靖夫 そうすると、賠償責任ということになると保険制度というのが必要になりますね。そういう形になりますか。

○政府委員(那珂正君) 本当に単純なミスによってそういう評価を間違える場合も実際問題あると思えます。

そういう場合に、供給業者あるいは消費者から当該評価機関が賠償責任を求められてその経理的基礎が失われるようであればこの制度の評価機関としてそもそも位置づけられないし、また具体的に問題を生じるわけでございますので、この評価機関の一つの基準として経理的基礎をも考えているわけですが、その一つとしてやはり損害賠償責任保険等に加入しておいてもらうということも一つの条件じゃないかと思えます。

○緒方靖夫 その保険機構というのは、新しく何か組織をつくりませんか、既存のものですか。

○政府委員(那珂正君) 特に評価機関が入る損害賠償保険というのは、特設新しい制度、枠組みが必要だとは思いません。既存の保険商品の中から選ばれるんじゃないかと思えます。

○緒方靖夫 次に、中小業者、中小の工務店にどういう影響があらわれるのか、この点はやはり大事なポイントではないかと私は思っています。それで、予想されるのは、大手の住宅メーカーが他社や中小工務店の在来工法との違いを強調するた

いはまた資金力を使つてさまざまな宣伝をするだろう、これは予想されますね。そういうときに、中小の工務店、これをどういうふうに向守っていくのかということが一つあると思うんです。

それで、先ほど局長は、在来工法についても型式が広く適用されると言われました。それからその後も、中小業者が不利となるとは考えていない、大手のブランドの力に押されていた中小業者もこれを契機に大いに頑張るだろう、そういうことを答弁されたわけですが、言葉だけそういうふうに進むわけですが、言葉だけそういふと非常に大変なことではないかと思うんです。もちろん中小の中でもツバイフォートとかプレハブとか、そういうものを扱っているところがあるんですけど、一概に中小全部ということはいえませんが、在来工法をやっている工務店がどうい

うに重大な問題だと思えます。それで、盛んに先ほど、中小の工務店がグループをつくれればよいと、そういうことを言われた。そうすれば型式等々についても、あるいは製造者の問題、工場との関係についてもいくだろうという趣旨だと思つて、中小工務店がそう簡単にグループをつくって、この法律で、いや頑張るぞ、これからそうなるんだということになるような簡単な状況というのは描けるんですか、局長。

○政府委員(那珂正君) 先ほどの趣旨は、型式認定を受けるための一つの方法として共同化事業とかそういうものもあるんですけど、そういうものに類似してそういう団体を構成するとかグループを構成するとかいうこともあるのではないかと、こう思いますが、既に実際、各地域にはいろいろなグループといいますが、あるいは組合の形をとっているものもありましようし、相当数できていると思えますので、そういうものの活用もあると思えます。

また、原理的には別に団体あるいはグループ化しなくても、単独でも型式認定は取れるわけでご

ざいます。先ほど説明を特に申し上げませんでしたけれども、単独でも取ろうと思えば取れる。ただ、いろいろ技術開発とか、やっぱり一定の手続コストもかかりますから、そういうものについては団体であるいはグループ化して取り組むということも相当メリットがあるのではないかと考えているわけです。

○緒方靖夫君 先ほどもそのために補助金も云々と言われましたけれども、補助金といっても新しく予算を組むわけじゃなくて、これまであるものを使って、そこでさっき言われたように講習会をやるとか、そういうことに使うわけで、大した支援の内容ではないんです。私に言わせれば、ですから、言葉としては美しいことを言われるんだけれども、では果たしてそうなるのか、グループをつくれるのかどうか、中小の工務店が。私はそんなに簡単にはいかないと思うんです。

ですから、やはりこういう形で大手のハウスメーカーが圧倒的に有利になりやすい、そういう側面を持っているわけです。そのときに中小工務店に対してどういう具体的な支援をしていくのか、どういう状況が作り出されるのかということ、を、美しい言葉はいいんだけれども、きちっとこれをやっていただくということが非常に大事ではないかなというふうに思いますので、そのことを改めて要望しておきます。

それから、先ほどから出ている問題で、地盤の問題があるんです。これは私自身今ちょうど相談を受けて取り組んでいる問題であるんですけども、具体的問題をここで提起して尋ねるとかはしませんけれども、一般論として聞いていただきたいと思います。

大変名の通った大手の建設会社が建てた家が、家のゆがみとか床のたわみとかがひどくて、業者はそれが不同沈下によるものだということを強調するわけです。しかし、その方はお金をかけて別の大手の検査会社に頼んだら、これは施工誤差だということ結論として出たわけです。今それで争っているわけです。そのときに結局建設業者が

言うのは、地盤は自分たちの責任ではないということ、を言うわけです。

現行法においても、これは別に民法ということになるんだと思いますが、こういう地盤の不同沈下にせよ、地盤がおかしくなったということにせよ、少なくとも二年間責任を負うという義務があると思うんです、この法律が通る前でも。その点は間違いありませんね。

○政府委員(那珂正君) その場合の住宅を取得する際の契約が請負契約なのか売買契約なのか等によつて今の二年のところは変わってくると思います。地盤と基礎の関係については、先ほど一般論として申し上げましたような、いろいろな個別契約のときにどういう状況になっているかというのが確認されないと一概に申し上げられないと思います。

○緒方靖夫君 先ほど局長は、私の聞き誤りでなければ、地盤の問題について、プロであれば一定の危うさがわかる、したがって地盤をだれかがつくったとしてもその施工者に調査の義務がある、そういうことを言われましたね。したがって、結論として、施工上瑕疵があると言われても仕方がない、したがって地盤の問題も、詳しくは言いませんけれども、要するに今回の基礎と連動して地盤があるんだ、そう言われたと思うんですが、それは間違いありませんでしようか。

○政府委員(那珂正君) 先ほど申し上げましたように、一般論としてはそういうふうに理解しております。

○緒方靖夫君 地盤の問題というのは一年後にあらわれるとかいうよりも、一定期間かかりますよね。そうすると、今回これが十年という期間を得るということとは、地盤等々の問題の瑕疵を消費者にとつて追及していくという、あるいはその問題を明らかにしていくという点では、私はその点ではメリットがあるのかなと思いますけれども、その点は。

○政府委員(那珂正君) おっしゃるとおり、そういう基本的な問題についても瑕疵担保期間の延長

というのは相当な意味があると思います。

○緒方靖夫君 私もし日弁連の欠陥住宅一〇番をずっと読ませていただきましたけれども、地盤の問題というのは非常に苦情が多いですね。確かにさっき言った御三家がありますよね、欠陥住宅の。しかし、それとあわせて地盤の問題が非常に大きくて、その中には、そもそも宅地として売り出してはならない欠陥土地と言ふべきものもあるし、地盤調査が十分なされずに建物の設計がされ、地盤に見合った形のそういう施工が行われなかったということによる被害、これも非常に多いわけです。ですから、私はその点でこの法律をきっちり実効あらしめるためにも、そういう問題についてもきちっとやっていただきたいと思うんです。

最後に大臣に、もう時間ですので、今局長から地盤の問題についてもお話がありましたし、また先ほどから大臣のお話がありましたけれども、これはひとえに、先ほども責任を痛感されていると言われましたけれども、大臣の責任とインシアチブは非常に大きい分野だと思います。その点で、最後に大臣の御所見をお伺いして、質問を終わります。

○国務大臣(関谷勝嗣君) 私は、この法案ができましたら、この内容等々につきましては徹底して、アナウンス効果といいたしうか、いろいろな世間にこういう法律ができましたというふうなことは広報を通じて広めていきたいと思っております。

それと、先ほどの地盤沈下の問題でございますが、これは不同沈下であろうがなかろうが、これは悲劇でございます。家が傾く等々、しかし今では、平山参考人のところにも駆け込む方が大勢いらつしやるんじゃないかと思えますが、なかなかこれが対処しづらいのが現状でございます。う。しかし、こういう法律ができれば、いささかたりともそういうような問題も対処しやすくなってくるのではないかなと思っております。そういう意味におきまして、しっかりとした政省令をつくっていききたいと思えます。

○緒方靖夫君 終わります。

○大淵綱子君 両参考人には大変御苦勞までございます。まず、両参考人にお伺いをいたしたいと思います。

本法の第二条で住宅の定義、その第二項におきまして、「この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもの、」括弧書きの中に「建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。」ということが書かれております。先ほど来御答弁の中で、中古住宅にはこの住宅性能表示制度を適用しないということが答弁をされておりますけれども、この条文からいいますと、まだ住まったことのない住宅であつても一年を経過したものについては中古住宅とみなされるということになります。この制度の適用を受けないことになりません。

この一年を経過した新築住宅を購入した消費者にとりましてはまことに不利に働くのではないかとおもうのですけれども、この条文が入ってきた経過を御存じでしたらばお答えいただきたいと思えます。それから中古住宅の市場開拓が必要だといふふうに参加人は先ほどおっしゃいましたけれども、そのために今回の表示制度がそういう住宅にも適用されていかなければならないというふうに思っておりますけれども、お考えがございましたらお聞かせをいただきたいと思えます。

○参考人(巽和夫君) 新築住宅として建てまして、それが売れないとかいうような事情がある場合があります。そのまま放置されるわけでございます。そうしますと、人が住まない住宅というのは人の住むものに比べて傷みが早いと思えます。したがって、だれも住んでいないんだけれども、一年以上たつたままとんだん劣化をしていくわけでございます。そういう意味で、新たに建設された住宅でも一年を経過したものは、もはやここで取り上げる新築住宅とはみなしたいということでございます。

事実におきまして、例えば売買価格におきま

しても、新築住宅で売られているものに対しまして、一年以上経過したもののはかなりの価格の低下がございまして、それは新築住宅として売られたものとはやはり区別して扱われるものだろうというふうに思います。

ただし、今委員御指摘のように、私は新築住宅のみならず、中古住宅についてもこの法律が将来用いられていくべきものだろうと思っております。ここで中古住宅が除外された理由は、瑕疵担保の問題とかかわっているわけでございまして、中古住宅になりますと人の手を経ているので、そこで生じている瑕疵が果たして最初からあった瑕疵なのか、新築住宅に入居された方が何か使われる上において生じた瑕疵なのかわからないものですから、したがって瑕疵担保の問題で中古住宅はどうもこの法律になじまないじゃないかということで除外されたように私も理解しております。

しかしながら、これからの時代は新築住宅を求めて入るだけではなくて、良好な住宅をつくりまして、それは随分長もちする住宅をつくりまして、今例えば百年住宅というようなことを言っておりますが、それを良好に維持管理しながら、次々と中古住宅として移り住まわれていく、受け継がれていくということが必要でございます。

日本の住宅が高いのは、皆さんがいつも新築住宅を好まれるということもございまして、例えばアメリカなどでは新築住宅の建設コストに比べて中古住宅の流通コストの方がはるかに多いわけで、一般に我々が住宅を取得するというのはまず中古住宅を取得することから始まるわけですね。そして、そこで居住の経験を経てもお金もたまって、それで新築住宅を探さずということでありまして、それからこの方向としますならば、良好な住宅、長もちする住宅をつくって、メンテナンスをよくして、そして使っていく。したがって、中古住宅がどんどん流通されるようにならないといけないわけですから、したがってこの法律につきましても、中古住宅の性能表示評価がなされるということ

とは私は必要だろうと思うんです。

ただ、ここで今回避けられておりますのは、瑕疵担保の問題で避けられておりますので、私の個人的な意見でございましてけれども、瑕疵担保の問題を一応別にしますならば、どんな中古住宅であつても必ずそこでだれかが、第三者が性能評価をして、これはこういう性能のものとして考えるべきであるという判断を下して評価するということは必要なんじゃないかというふうに考えております。

○大淵綱子君 ありがとうございます。

そこで、局長にお尋ねしますが、この新築住宅と一年たった中古住宅を消費者が求めるときにきちんとわかるようなことにはなりますか。

○政府委員(那珂正君) この法律に基づく表示制度等におきます対象住宅、新築住宅というもののについてはもちろんその都度定義されますし、また瑕疵担保の部分の新築住宅ということについても、解釈上一年未満のものを言うというふうに考えておりますが、それについても誤解のないようにきちっとしていきたいと思っております。

○大淵綱子君 販売者が故意にそのことを、一年以上上たっていることを隠した場合、消費者が本来にその利益が守られるかどうかという点が私は問題になってくると思うので、それで聞いたんですけれども。

あわせて、さつき参考人が瑕疵担保責任の問題があつて十年の規定が守られないから瑕疵担保責任の条項でここが適用除外されたということですが、けれども、そうしますと、新築住宅を買った者が七年で、私がAとしますと、Bさんに売つたします。そうしますと、あと三年この法律で言うところの瑕疵担保期間というのは残るわけですが、Bさんはその三年についてこの責任を建築業者から受け取ることができるのかどうかというところもつながつてくるというふうに思うんですけれども、それは説明を聞いたときにはだめだということに言われているんです。

ところが、それでは、この建築業者と私との契約

約の中で、Aさんとの契約の中で十年になつてますね、この法律では。そうすると、その残りの期間について売り渡した先のBさんとAさんが契約をした場合は有効でございましてか。

○政府委員(那珂正君) まず最初の、一年未満についての、あるいは一年未満かどうかということ、新築住宅の定義についての消費者の誤解の問題ですけれども、現在も不当景品類及び不当表示防止法に基づく公正競争規約におきまして広告等の場合でも、新築住宅というのは完成後一年未満というふうに取り扱われておりますので、その点は誤解がないんじゃないかと思ひます。

それで、今お尋ねの一番目の点でございしますが、根本問題でございまして。結論的に申し上げれば、AさんからBさんが買って、BさんがCさんに七年後に売つたといふことです。そのまますのBさんとCさんの売買契約について、売買契約は通常の売買契約だということですが、その点については、当初AさんがBさんに責任を持つ瑕疵担保責任十年間というのにはCさんにはそのまますでは決まて行きます。

○大淵綱子君 そがおかしいんです。

この性能表示というのは、どなたが持つておつても十年間は性能表示がされるということだろうと私たちは思うわけです。ですから、新築住宅を中古として今度は売らるわけですから、中古住宅は該当しないということにはさつと行つちやうのかと思ひますけれども、しかし、買った先と買った者との間にはちゃんと契約が成り立っているわけですから、買った者と第三者に売つた先とが、新たなその三年については瑕疵担保責任を私が受けるようになるというときは、じゃ私の方から請求しようというときには、それは有効ですか。これは大事なことだと思ひます。できるんですよ。

○政府委員(那珂正君) 今のケースで申し上げますと、AさんからBさんと別々に、Aさんと新たな取得者であるCさんとの間で特別にそういう契約を結ばれば、それは対象になります。

○大淵綱子君 そうしますと、さつきの一年を経過した新築住宅も、九年間について瑕疵担保責任は問えるのではないのですか。それはどうですか。

○政府委員(那珂正君) それは、AさんからCさんに渡るところはまさに契約自由の世界でそうであるわけですが、今お尋ねの、残り九年ちよつとのところについて強制的に次の人に対する強行規定としての瑕疵担保責任をだれかにするというのは、それはこの新築住宅という定義に従つていただくことになりまして、それは先ほどから先生からもお話がありましたけれども、人が住んでいない状態で一年を超えてしまつたらやはり技術的な瑕疵があつたかどうかという問題の根本に触れてきますので、問題があると思ひます。

○大淵綱子君 済みません。平山参考人にお尋ねをしてよろしくございませうか。

本法の六条の規定、先ほど来も話が出ていますけれども、六条四項の規定に「請負人又は売主が、請負契約書又は売買契約書において反対の意思を表示しているときは、適用しない」と適用除外項目が入っているんですけれども、この法律全体は消費者の保護のためにおむねつくられた法律というふうに見えていたと、適用除外がこういう形で入つてくるというのは極めて不自然だということに私は思ひますので、平山参考人はどのようにお考えでございませうか。

○参考人(平山正剛君) 先生の御指摘の御質問は大変すばらしいわけですが、この制度はやはり契約自由の原則というものを崩してはいないわけでありまして。したがって、そういう評価書は出ていてもそれを使わないで契約したいということまで制限することはなかなか難しいのかなというところで四項が入つたと思ひます。

特に、表示制度の中には、例えば非常に難しい遮音性の問題なんかございまして、この部分についてはやはり私は契約の中に入れたくないんだという人がいれば外さざるを得ないというような問題があるのかなという気がいたしまして、こういう規定が設けられたのではないかと思ひます。

なくて全部を、いわばこういう証書がついている場合はもう有無を言わず契約はこのとおりみなすというふうになれば大変画一的でいいと思うんですが、そういうことがあって最後に四項の妥協的な条文が入ったのではないかと思います。

そこで、大変大事なことは、実は買主としては全部このとおりだと思つていたという問題が起きないよう十分、つまり隔つたに小さく反対の意思表示がされているというふうなことのないよう、きちつとこれから広報、啓蒙していただいて、反対の意思表示は非常に特段の注意をしてやるようにというふうなことをやっていただくし、今の時点ではないのかな、こういうふうな考えております。

○大淵綱子君　そこで局長、今の点なんですけれども、入ってきた経過も消費者保護の観点からすると本当に私は不明確だということに思いますが、これを保証するのは請負人とか売主の社会的責務ではないかと思うんです。契約をされた中身、あるいは性能評価制度、この制度に最初示された施工の仕様書等に書かれておつて、そのことが実際に建築の段階でその性能におりにつづられていたとすればそれは当然契約時にも反対の意思などというものは明快になされなければ、その反対を書くというものはそれがそのとおりにはでき上がっていない場合にしか考えられないわけなんです。そのときにはそもそもその前段の契約自体が無効になるんじゃないですか、これ。そうだとすると、この四項はまさに無意味だと思いますけれども、いかがでございますか。

○政府委員(那珂正君)　基本的に、設計段階での評価書が請負契約に添付されているような場合について、それができ上がったときには実は、急に結果が悪かったからこれやめた、今おっしゃる四項を使つてやめた。こういうことはそれはもちろん請負契約上何の意味も、先生おっしゃるように意味のないことだと。単なる履行責任を果たしていないわけですから、契約不履行の状態になってそれは問題外だと思います。

また、どういう場合に四項が適用されるかということだと思ひますけれども、今、平山先生からいみじくも御指摘いただいたように、一部の性能についてどうしても自信がないというようなことが最初からわかつているような場合にはそれは契約の、全体としては評価書を添付するけれども、その条項については反対の意思表示をしたというふうなことを、明確に売り主側がしたいと言つておつた。それについて、契約書ですから、これは当然に消費者側がうんと言わなければ契約書に書き込めませんから、一方的に書き込めるわけではありませぬ、契約書ですから。双方合意で契約書に書くわけですから。そういう意味でございます。双方がきちつとした合意で……

○大淵綱子君　これは非常に答弁が不明確です。三項で引き渡すこと、契約状況が書かれておるわけですから。その三項を否定する項目として四項があるわけですから、これは消費者の保護にはつながらないんです。この条文は、だから、ここはちよつと消費者保護の観点からの本法にはなじまない、いかにも建築者側の保護の条文になつておるということを指摘しておきます。

今削除をしつてもなかなかいい答弁にはならないわけですから、削除の方向でこれから改正があるときにはぜひ考えていただかなければならないというふうなところでございます。

それで、局長、今のこの条文とちよつと似ているんですけれども、民法の六百三十五条のただし書きのところをちよつと解釈をしていただけたまうか。解釈していると時間がない。済みません。いいです。

「それが、強大になつた現在の住宅メーカーにも適用され、裁判に訴えても補修にとどまることが多い」と指摘しています。

○政府委員(那珂正君)　確かに、形の上で売買契約と請負契約において契約解除権が存するかどうかというところで差があるわけですが、請負契約のもともとの差をたまたまどうだったかという事柄で請負契約には契約解除権が認められていなかった、こういうことだろつと思ひます。

しかし、最近の状況を申し上げますと、その新聞の御紹介いただいたような御意見もあるかと思ひますが、同時にまた、実際の判例では、先ほどもちよつと申し上げたかと思ひますが、請負契約においては、解除こそ認められておりませんが、損害賠償請求においてその額を、ほとんど建てかえ費用相当額を認めるというような判例もあることから、実際的には住宅取得者の立場からは実質的な差はなくなつてきているのではないかと、こういうようなことがありまして、私どももこの点は多少は注意はさせてもらいましたけれども、その点大きな検討をしたわけではございません。

○大淵綱子君　時間になりましたので最後に大臣にお尋ねをいたします。

きょうは、参考人の御意見の中にも、これから中古住宅の市場の整備ということが大変重要であるという御意見もございました。その中古住宅市場の整備にこれからどういう方向で向かつていかれるのかということとあわせて、リフォーム市場の整備についても、これは日本住宅リフォームセンターなどもつくられておりまして取り組む姿勢は見えていくわけですが、早急にその整備をされていく必要があると思ひますので、その御決意をあわせてお聞かせいただきたいと思います。

○国務大臣(関谷勝爾君)　私は当初から、中古住宅市場が日本にはまだ順調に発展をしていないというところを指摘していただけてございまして、例えば新築の住宅に対する我々日本人の持ちたいという希望は非常に強いものでございまして。外国では、先ほど参考人も述べられておりましたように、イタリアなどは特に持ち家という感覚は余りないようでございまして、若いときからとにかく五人の家族であればやはりそれだけ広い借家で、マンションでということでしょう、それが老夫婦、最後二人になりましたら小さなところで十分ですから、そういうところへ移つていくというふうな感覚があると伺つておりますが、いづれにいたしましても、いつまでも日本も、最高のときは年率百七十万戸、年換算の新築住宅着工数がありましたが、そんなことがいつまでも続くはずはないわけですから、そうなりますと今度は中古住宅の市場というものが当然生まれてくるし、生まれてくるように指導をしていかなければならないと思ひます。

ですから、そういうときにおいてはこういう保証制度、いわゆる住宅にも履歴書というんですか何というんですか、住宅の履歴というのをきちつとしておけば、それを見て、ああこういうことだな、ここはもう古くなつておる、ではそこだけ修理、リフォームすれば済むのであるというふうなことはできますから。私は、もうそういう時代になつてきた、またこれからはそういう感覚の若者がたくさん出てきておると思ひますので、ぜひそういう方向に私は指導をしていきたい。

ましてや建設業界も、新築だけといひましようか、それだけの需要というのはなくなつてきておると思ひます。これからはリフォーム、修理、そういうような専門にする建設業者も当然生まれてくるんではないかと思ひますが、そういうふうなことで環境はずつと私は中古住宅の売買の市場の進んでいく方向に來ているのではないかなと、そのように思つております。

○大洲網子君 終わります。

○奥村展三君 両参考人におかれましては、大変長時間御苦勞までございました。お伺いをいたそうと思っておりましたが、もう既に同僚議員からすべてお聞きになっておりますので、最後に大臣にお伺いをいたしたいと思います。

今いろいろと議論の中にもございました。大臣から締めのような答弁もありましたが、やはりこれは消費者に細かくわかりやすく説明をしていかないと、私はこの制度の信頼を失ってしまうことになりはしないかというように思います。特に、人生一代、家を、持ち家だとかあるいはまた中古住宅であろうともそれを持つということは大変なことでもあります。そういう考えでいきますと、持ち家でも、いろんな住宅の本を見たりいろんなことを勉強して、自分の人生を考えながらお進めになると思うんです。そういうことでありますから、この十年という新しい制度ですから、非常に私は歓迎されるだろうと思います。先ほど大臣はアナウンス効果を広めたいというようにおっしゃいました。ぜひこの制度が喜ばれるように、利用されるようにひとつ工夫をしてもらいたいというように思うわけであります。

大臣の所見をお伺いしたいと思ひます。

○国務大臣(関谷勝嗣君) 確かに、私たちとするとそれだけ期待が大きい。ですから、内容が十分に伝わらなくて、あるいはまた内容が不十分なことであると、その失望感もまた大きなものになってくると思うわけでございまして、細心の注意と最大の努力で、いい法律ができたという声が満ちあふれるごとく努力をしたいと思っております。

○奥村展三君 ぜひ、きょうの午前中にも申し上げましたが、信頼と安心できる住宅政策を推し進めていただきますことをお願いして、質問を終わります。

○委員長(松谷重一郎君) 他に御発言もないようですから、質疑は終局したものと認めます。

参考人の方々に一言ごあいさつ申し上げます。

本日は、御多用のところ御出席を賜り、長時間にわたり有益な御意見を述べただきましてまことにありがとうございます。委員会を代表いたしましてここに厚く御礼申し上げます。(拍手)

参考人の方々は御退席いただきまして結構でございます。

これより討論に入ります。——別に御意見もないようですから、これより直ちに採決に入ります。住宅の品質確保の促進等に関する法律案に賛成の方の挙手を願います。

(賛成者挙手)

○委員長(松谷重一郎君) 全会一致と認めます。よって、本案は全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

小川君から発言を求められておりますので、これを許します。小川勝也君。

○小川勝也君 私は、ただいま可決されました住宅の品質確保の促進等に関する法律案に対し、自由民主党、民主党、新緑風会、公明党、日本共産党、社会民主党、護国連合、自由党及び参議院の会の各派共同提案による附帯決議案を提出いたします。

案文を朗読いたします。

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、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、住宅性能表示制度の利用の促進及び瑕疵担保責任特例制度により欠陥住宅に関するトラブルが根絶されるよう、多様な媒体を活用する等の積極的な広報活動により、制度の周知徹底を図ること。

二、日本住宅性能表示基準の策定に当たっては、積雪寒冷地等地域の特長性を勘案するとともに、住宅のバリアフリー化や居住者の健康に配慮したものとなるよう検討すること。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、調査研究や被害の防止等に積極的に取り組むとともに、地方公共団体等による取組を支援すること。

三、住宅性能表示制度及び瑕疵担保責任特例制度の運用に当たっては、情報提供や技術普及の体制整備及び瑕疵担保円滑化基金の充実強化等により、中小業者が特に不利になることのないよう配慮すること。

四、住宅性能表示制度を利用しない住宅及び中古住宅並びに住宅のリフォームに関する売買・請負契約等に係る紛争の相談窓口の整備充実を努めること。また、中古住宅に係る性能表示制度や保証体制の整備について早急に検討すること。

五、指定住宅紛争処理機関の行う住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準は、住宅紛争処理の的確に行われるよう客観的かつ具体的な記述に努めるとともに、その策定に際しては、関係者の意見の十分な聴取や策定経過の公開等を通じて手続の透明性を確保すること。

六、本法に基づく各種機関の指定に当たっては、既存の公益法人を活用するとともに、各種機関の情報開示を促す等その業務が適正に行われるよう指導監督に努めること。

七、住宅紛争処理支援センターによる各種業務の公正な実施を確保するため、その役員員には幅広い人材の活用がなされるよう指導監督すること。

八、住宅購入者等と専門業者間の情報の格差にかんがみ、住宅購入等に必要知識や情報の住宅購入者等への積極的な提供に努めるとともに宅地建物取引業法の的確な運用等を通じて、不動産取引一般に関する紛争の予防に努めること。

右決議する。

以上でございます。何とぞ御賛同いただきますようお願い申し上げます。

○委員長(松谷重一郎君) ただいま小川君から提

出されました附帯決議案を議題とし、採決を行います。

本附帯決議案に賛成の方の挙手を願います。

(賛成者挙手)

○委員長(松谷重一郎君) 全会一致と認めます。よって、小川君提出の附帯決議案は全会一致をもって本委員会の決議とすることに決定いたしました。

ただいまの決議に対し、関谷建設大臣から発言を求められておりますので、この際、これを許します。関谷建設大臣。

○国務大臣(関谷勝嗣君) 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って可決されましたことを深く感謝申し上げます。

今後、審議中における委員各位の御高見や、ただ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積極的な広報活動、シックハウス問題への積極的な取り組み、中小企業者への配慮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らる所存であります。

ここに、委員長を始め委員各位の御指導、御協力に対し深く感謝の意を表し、ごあいさついたします。どうもありがとうございます。

○委員長(松谷重一郎君) なお、審査報告書の作成につきましては、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○委員長(松谷重一郎君) 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

○委員長(松谷重一郎君) 海岸法の一部を改正する法律案を議題といたします。

政府から趣旨説明を聴取いたします。関谷建設大臣。

○国務大臣(関谷勝嗣君) ただいま議題となりま

した海岸法の一部を改正する法律案につきまして、その提案理由及び要旨を御説明申し上げます。国民の生命と財産を守り、経済活動を支援するため、津波、高潮等の被害から海岸を防護することとは、極めて重要であります。あわせて、海岸は、白砂青松に代表されるすぐれた自然景観を有し、多様な動植物が生息・生育し、また、国民のさまざまな利用に供される貴重な空間でもあります。このような海岸は、防護、環境、利用の調和のとれた管理を行うことが不可欠であります。また、現行法は、防護のみを目的としております。また、海岸管理における地域の意見の反映、国と地方の役割分担の明確化等も求められております。

この法律案は、このような状況にかんがみ、法制定以来約四十年を経て、制度全般にわたる抜本的な見直しを行うこととするものであります。次に、その要旨を御説明申し上げます。

第一に、海岸法の目的に、防護に加えて、海岸環境の整備と保全並びに公衆の海岸の適正な利用を規定することとしております。

第二に、公共の用に供されている国有の海岸を公共海岸と規定し、海岸保全区域以外の公共海岸の区域を対象とする一般公共海岸区域の制度を創設することとしております。

第三に、海岸の保全に関し、主務大臣が海岸保全基本方針を、都道府県知事が海岸保全基本計画をそれぞれ定めることとし、あわせて地域の意見等を反映するための手続を導入することとしております。

第四に、市町村長が、海岸の日常的な管理を行うことができる制度を導入することとしております。

第五に、沖ノ鳥島については、国が全額負担の上、直接管理できる制度を創設することとしております。

第六に、海岸の適正な保全のため、海岸の汚損その他の一定の行為の禁止、油濁事故処理等の海岸の維持のために必要な諸制度の導入等を図るとともに、砂浜の保全・回復や海岸環境と利用に配

慮した海岸の整備を進めるため、海岸保全施設の定義及び技術上の基準を見直すこととしております。

その他、これらに関連いたしました関係規定の整備を行うこととしております。

以上が、この法律案の提案理由及びその要旨であります。

何とぞ、慎重御審議の上、速やかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

○委員長(松谷重一郎君) 以上で趣旨説明の聴取は終わりました。

本案に対する質疑は後日に譲ることとしたします。

本日はこれにて散会いたします。

午後六時二十六分散会

四月二十三日日本委員会に左の案件が付託された。
一、ダイオキシン類対策特別措置法の早期制定、実効性ある対策の実現に関する請願(第一五四九号)

第一五四九号 平成十一年四月十五日受理
ダイオキシン類対策特別措置法の早期制定、実効性ある対策の実現に関する請願
請願者 埼玉県入間郡三芳町北永井九四八ノ七五 新井和江外四百四十三名

紹介議員 松 あきら君
この請願の趣旨は、第八三八号と同じである。

四月二十六日本委員会に左の案件が付託された。
一、海岸法の一部を改正する法律案

海岸法の一部を改正する法律案
海岸法(昭和三十一年法律第百一号)の一部を次のように改正する。

目次中「第三章 海岸保全区域に関する費用

「第三章 海岸保全区域に関する費用」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

「第二十五条―第三十七条」を「第三章の二 海岸保全区域に関する費用(第二十五条―第三十七条)」に改める。

いう。を定めなければならない。
2 主務大臣は、海岸保全基本方針を定めようとするときは、あらかじめ関係行政機関の長に協議しなければならない。

3 主務大臣は、海岸保全基本方針を定めるときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 前二項の規定は、海岸保全基本方針の変更にについて準用する。

(海岸保全基本計画)
第二十条の三 都道府県知事は、海岸保全基本方針に基づき、政令で定めるところにより、海岸保全区域等に係る海岸の保全に関する基本計画(以下「海岸保全基本計画」という。)を定めなければならない。

2 都道府県知事は、海岸保全基本計画を定めようとする場合において必要があると認めるときは、あらかじめ海岸に隣接する者との意見を聴かなければならない。

3 都道府県知事は、海岸保全基本計画を定めようとするときは、あらかじめ関係市町村長及び関係海岸管理者の意見を聴かなければならない。

4 都道府県知事は、海岸保全基本計画のうち、海岸保全施設の整備に関する事項で政令で定めるものについては、関係海岸管理者が作成する案に基づいて定めるものとする。

5 関係海岸管理者は、前項の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、あらかじめ公聴会の開催等関係住民の意見を反映させるために必要な措置を講じなければならない。

6 都道府県知事は、海岸保全基本計画を定めるときは、遅滞なく、これを公表するとともに、主務大臣に提出しなければならない。

7 第二項から前項までの規定は、海岸保全基本計画の変更について準用する。

第三十条第一項中「この法律の目的を達成するため」を「海水又は地盤の変動による被害から海岸を防護するため海岸保全施設の設置その他第二章

に規定する管理を行う」に改め、同条第二項中「保全上」を「防護上」に改める。

第五項の見出しを「(管理)」に改め、同条第八項中「及び第四項」を「並びに第四項及び第六項」に、「前項」を「前二項」に改め、同項を同条第十項とし、同条第七項を同条第八項とし、同項の次に次の一項を加える。

9 市町村長は、第六項の規定により協議して海岸保全区域の管理を行うときは、主務省令で定めるところにより、これを公示しなければならない。これを変更するときも、同様とする。

第五項中第六項を第七項とし、第五項の次に次の一項を加える。

6 市町村の長は、海岸管理者との協議に基づき、政令で定めるところにより、当該市町村の区域に存する海岸保全区域の管理の一部を行うことができる。

第七項第一項中「水面及び海岸管理者以外の者がその権原に基き管理する土地(以下次条及び第十一項において「他の土地」という。)を除く」を「公共海岸の土地に限る」に改め、同条第二項中「保全」を「防護」に改め、同条第三項を削る。

第八項第一項中「次の各号の一に該当する」を「次に掲げる」に改め、同項第二号中「他の土地に他の施設等」を「公共海岸の土地以外の土地において他の施設等」に改め、「水面若しくは他の土地にある他の施設等」を削り、同項第三号中「掘さく」を「掘削」に改め、同条第二項中「及び第三項」を削る。

第八項の次に次の一項を加える。

第八項の二 何人も、海岸保全区域(第二号から第四号までにあつては、公共海岸に該当し、かつ、海岸の利用、地形その他の状況により、海岸の保全上特に必要があると認めて海岸管理者が指定した区域に限る。)内において、みだりに次に掲げる行為をしてはならない。

一 油その他の通常の管理行為による処理が困難なものとして主務省令で定めるものにより海岸を汚損すること。

三 自動車、船舶その他の物件で海岸管理者が指定したものを入れ、又は放置すること。

四 その他海岸の保全に著しい支障を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるものを行うこと。

2 海岸管理者は、前項各号列記以外の部分の規定又は同項第三号の規定による指定をするときは、主務省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。これを廃止するときも、同様とする。

3 前項の指定又はその廃止は、同項の公示によつてその効力を生ずる。

第九項前段中「基き」を「基づき」に、「前条第一項」を「第八項第一項」に改め、同条後段中「第三号の規定による海岸保全区域の一」を「当該海岸保全区域内」に、「当該海岸保全区域内」を「当該指定に係る海岸保全区域内」に、「基き前条第一項第一号及び第三号」を「基づき第八項第一項第一号及び第三号」に改める。

第十一項ただし書中「他の土地」を「公共海岸の土地以外の土地」に改める。

第十二項の見出しを「(監督処分)」に改め、同条第一項中「除却」の下に「(第八項の二第一項第三号に規定する放置された物件の除却を含む。)」を加え、同項第一号中「又は第八項第一項」を「第八項第一項又は第八項の二第一項」に改め、同項第三号中「(附した)」を「付した」に改め、同条第三項から第六項までを次のように改める。

3 前二項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確認することができないときは、海岸管理者は、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及び

びその期限までに当該措置を行わないときは、海岸管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

4 海岸管理者は、前項の規定により他の施設等(除却を命じた第一項の物件を含む。以下この条において同じ。)を除却し、又は除却させたときは、当該他の施設等を保管しなければならない。

5 海岸管理者は、前項の規定により他の施設等を保管したときは、当該他の施設等の所有者、占有者その他当該他の施設等について権原を有する者(以下この条において「所有者等」という。)に対し当該他の施設等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

6 海岸管理者は、第四項の規定により保管した他の施設等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又は前項の規定による公示の日から起算して三月を経過してもなお当該他の施設等を返還することができない場合において、政令で定めるところにより評価した当該他の施設等の価額に比し、その保管に不当な費用若しくは手数料を要するときは、政令で定めるところにより、当該他の施設等を売却し、その売却した代金を保管することができる。

第十二条に次の四項を加える。

7 海岸管理者は、前項の規定による他の施設等の売却につき買受人がない場合において、同項に規定する価額が著しく低いときは、当該他の施設等を廃棄することができる。

8 第六項の規定により売却した代金は、売却に要した費用に充てることができる。

9 第三項から第六項までに規定する他の施設等の除却、保管、売却、公示その他の措置に要した費用は、当該他の施設等の返還を受けるべき所有者等その他第三項に規定する当該措置を命ずべき者の負担とする。

10 第五項の規定による公示の日から起算して六

月を経過してもなお第四項の規定により保管した他の施設等(第六項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。)を返還することができないときは、当該他の施設等の所有者は、主務大臣が保管する他の施設等にあつては国、都道府県知事が保管する他の施設等に、市町村長が保管する他の施設等にあつては当該市町村長が統括する市町村に帰属する。

第十二条の次に次の一項を加える。

(損失補償)

第十二条の二 海岸管理者は、前条第二項の規定による処分又は命令により損失を受けた者に対し通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償については、海岸管理者と損失を受けた者とが協議しなければならぬ。

3 前項の規定による協議が成立しない場合においては、海岸管理者は、自己の見積った金額を損失を受けた者に支払わなければならない。この場合において、当該金額について不服がある者は、政令で定めるところにより、補償金の支払を受けた日から三十日以内に収用委員会に土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第九十四条の規定による裁決を申請することができる。

4 海岸管理者は、第一項の規定による補償の原因となつた損失が前条第二項第三号の規定による処分又は命令によるものであるときは、当該補償金額を当該理由を生じさせた者に負担させることができる。

第十三条第三項を削る。

第十四条の見出しを「(技術上の基準)」に改め、同条第二項及び第三項を次のように改める。

2 海岸保全施設の形状、構造及び位置は、海岸環境の保全、海岸及びその近傍の土地の利用状況並びに船舶の運航及び船舶による衝撃を考慮して定めなければならない。

3 前二項に定めるもののほか、主要な海岸保全施設の形状、構造及び位置について、海岸の保全上必要とされる技術上の基準は、主務省令で定める。

第十四条第四項を削る。

第十六条の見出し中「施行」を「施行等」に改め、同条第一項中「海岸保全施設に関する工事以外の工事」を「海岸保全施設等に関する工事以外の工事」に、「海岸保全施設等に関する工事の必要を生じさせた行為」を「海岸保全施設等に関する工事若しくは海岸保全施設等の維持（海岸保全区域内の公共海岸の維持を含む。以下この項及び第三十一条第一項において同じ。）の必要を生じさせた行為」に、「必要を生じさせたその管理する海岸保全施設に関する工事」を「必要を生じさせたその管理する海岸保全施設等に関する工事又は海岸保全施設等の維持」に、「他の行為者」を「他の行為の行為者」に改め、同条第二項中「当該海岸保全施設」を「当該海岸保全施設等」に改める。

第十八条第八項及び第二十一条第四項中「第十二条第四項及び第五項」を「第十二条の二第二項及び第三項」に改める。

第二十三条を次のように改める。

第二十三条 削除

第二十五条に次のただし書を加える。

ただし、第五条第六項の規定により市町村長が行う海岸保全区域の管理に要する費用は、当該市町村長が統括する市町村の負担とする。

第三十一条第一項中「海岸保全施設」を「海岸保全施設等」に改め、「関する工事」の下に「又は海岸保全施設等の維持」を加え、同条第二項中「当該海岸保全施設」を「当該海岸保全施設等」に改める。

第三十四条中「前三条」を「第十二条及び前三条」に改める。

第三十五条第一項中「基く」を「基づく」に改め、「並びに」の下に「第十二条第九項」を加える。

第三十六条に次のただし書を加える。

ただし、第五条第六項の規定により市町村長が行う海岸保全区域の管理に係るものは当該市町村長が統括する市町村に、主務大臣が第六条第一項の規定に基づき工事を施行する場合における第十二条第九項の規定に基づく負担金で主務大臣が負担させるものは国に帰属する。

第三章の次に次の二章を加える。

第三章の二 海岸保全区域に関する管理等の特例

（主務大臣による管理）

第三十七条の二 国土保全上極めて重要であり、かつ、地理的条件及び社会的状況により都道府県知事が管理することが著しく困難又は不適当な海岸で政令で指定したものに係る海岸保全区域の管理は、第五条第一項から第四項までの規定にかかわらず、主務大臣が行うものとする。

2 主務大臣は、前項の政令の制定又は改廃の立案をしようとするときは、あらかじめ関係都道府県知事の意見を聴かなければならない。

3 第一項の規定により指定された海岸に係る第三十三条の規定による海岸保全区域の指定又は廃止は、主務大臣が行うものとする。

4 第一項の海岸保全区域を管理するために要する費用は、第二十五条の規定にかかわらず、国が負担するものとする。

5 第一項の規定により主務大臣が海岸保全区域の管理を行う場合における第三十三条第四項、第三十二条第一項、第三十三条第二項及び第三十六条の規定の適用については、第三十三条第四項中「都道府県知事」とあるのは「主務大臣」と、第三十二条第一項及び第三十六条中「当該海岸管理者の属する地方公共団体」とあるのは「国」と、第三十三条第二項中「海岸管理者の属する地方公共団体の条例」とあるのは「政令」とする。

第三章の三 一般公共海岸区域に関する管理及び費用

第三十七条の三 一般公共海岸区域の管理は、当該一般公共海岸区域の存する地域を統括する都

道府県知事が行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、海岸保全区域、港湾区域又は漁港区域（以下この条及び第四十条において「特定区域」という。）に接する一般公共海岸区域のうち、特定区域を管理する海岸管理者、港湾管理者の長又は漁港管理者である地方公共団体の長（以下この条及び第四十条において「特定区域の管理者」という。）が管理することが適当であると認められ、かつ、都道府県知事と当該特定区域の管理者とが協議して定める区域については、当該特定区域の管理者がその管理を行うものとする。

3 前二項の規定にかかわらず、市町村の長は、都道府県知事（前項の規定により特定区域の管理者が管理する一般公共海岸区域にあつては、都道府県知事及び当該特定区域の管理者）との協議に基づき、当該市町村の区域に存する一般公共海岸区域の管理を行うことができる。

4 都道府県知事又は市町村長は、第二項の規定により協議して区域を定めるとき、又は前項の規定により協議して一般公共海岸区域の管理を行うときは、主務省令で定めるところにより、これを公示しなければならない。これを変更するときも、同様とする。

5 第二項及び第三項に規定する協議は、前項の公示によつてその効力を生ずる。

（一般公共海岸区域の占用）

第三十七条の四 海岸管理者以外の者が一般公共海岸区域（水面を除く。）内において、施設又は工作物を設けて当該一般公共海岸区域を占用しようとするときは、主務省令で定めるところにより、海岸管理者の許可を受けなければならない。

（一般公共海岸区域における行為の制限）

第三十七条の五 一般公共海岸区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、主務省令で定めるところにより、海岸管理者の許可を受けなければならない。ただし、政令で定める行為については、この限りではない。

一 土石を採取すること。

二 水面において施設又は工作物を新設し、又は改築すること。

三 土地の掘削、盛土、切土その他海岸の保全に支障を及ぼすおそれのある行為で政令で定める行為をすること。

第三十七条の六 何人も、一般公共海岸区域（第二号から第四号までにあつては、海岸の利用、地形その他の状況により、海岸の保全上特に必要があると認めて海岸管理者が指定した区域に限る。）内において、みだりに次に掲げる行為をしてはならない。

一 海岸管理者が管理する施設又は工作物を損傷し、又は汚損すること。

二 油その他の通常の管理行為による処理が困難なものとして主務省令で定めるものにより海岸を汚損すること。

三 自動車、船舶その他の物件で海岸管理者が指定したものを入れ、又は放置すること。

四 その他海岸の保全に著しい支障を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるものを行うこと。

2 海岸管理者は、前項各号列記以外の部分の規定又は同項第三号の規定による指定をするときは、主務省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。これを廃止するときも、同様とする。

3 前項の指定又はその廃止は、同項の公示によつてその効力を生ずる。

（経過措置）

第三十七条の七 一般公共海岸区域に新たに該当することとなつた際に当該一般公共海岸区域内において権原に基づき施設又は工作物を設置（工事中の場合を含む。）している者は、従前と同様の条件により、当該施設又は工作物の設置について第三十七条の四又は第三十七条の五の規定による許可を受けたものとみなす。一般公共海岸区域に新たに該当することとなつた際に当該一般公共海岸区域内において権原に基づ

き同条第一号及び第三号に掲げる行為を行つて
いる者についても、同様とする。

(準用規定)

第三十七条の八 第十條第二項、第十一條から第
十二條の二まで、第十六條、第十八條、第二十
四條、第二十五條、第二十八條、第三十一條及
び第三十四條から第三十七條までの規定は、一
般公共海岸区域について準用する。この場合に
おいて、第十條第二項、第十一條並びに第十二
條第一項及び第二項中「第七條第一項」とある
のは「第三十七條の四」と、第十條第二項並び
に第十二條第一項及び第二項中「第八條第一項」
とあるのは「第三十七條の五」と、第十一條中
「第八條第一項第一号」とあるのは「第三十七
條の五第一号」と、第十二條第一項中「第八條
の二第一項第三号」とあるのは「第三十七條の
六第一項第三号」と、「第八條の二第一項」と
あるのは「第三十七條の六第一項」と、第二十
四條中「海岸保全区域台帳」とあるのは「一般
公共海岸区域台帳」と読み替へるものとする。
第三十八條中「都道府県知事」の下に「、市町
村長」を加える。
第三十八條の次に次の一條を加える。

(許可等の条件)

第三十八條の二 海岸管理者は、この法律の規定
による許可又は承認には、海岸の保全上必要な
条件を付することができる。
2 前項の条件は、許可又は承認を受けた者に対
し、不当な義務を課することとなるものであつ
てはならない。

第三十九條の二 第二項第一号中「若しくは第八
條第一項」を「、第八條第一項、第三十七條の四
若しくは第三十七條の五」に改め、同項第二号中
「第二項」の下に「第三十七條の八において準用
する場合を含む。」を加える。

第四十條第一項第五号中「海岸保全区域」を「海
岸保全区域等」に改め、同号を同項第六号とし、
同項第四号の次に次の一号を加える。

五 一般公共海岸区域のうち、第三十七條の三

第二項の規定により特定区域の管理者が管理
するものに関する事項については、前各号の
規定により特定区域に関する事項を所掌する
大臣

第四章第四十條の二の次に次の一條を加え
る。

(経過措置)

第四十條の三 この法律の規定に基づき政令又は
主務省令を制定し、又は改廃する場合において
は、それぞれ、政令又は主務省令で、その制定
又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲
内において、所要の経過措置（罰則に関する経
過措置を含む。）を定めることができる。
第四十一條中「第七條第一項又は第八條第一項
の規定に違反した」を「次の各号の一に該当する」
に、「十万円」を「五十万円」に改め、同条に次
の各号を加える。

一 第七條第一項の規定に違反して海岸保全区
域を占用した者

二 第八條第一項の規定に違反して同項各号の
一に該当する行為をした者

三 第八條の二第一項の規定に違反して海岸管
理者が管理する海岸保全施設を損傷し、又は
汚損した者

第四十二條中「五万円」を「三十万円」に改め、
第三号を第四号とし、第二号を第三号とし、同条
第一号中「第十八條第六項」の下に「第三十七
條の八において準用する場合を含む。」を加え、
同号を同条第二号とし、同条に第一号として次
の一号を加える。

一 第八條の二第一項の規定に違反して同項各
号の一に該当する行為をした者（前条第三号
に掲げる者を除く。）

第四十二條に次の三号を加える。

五 第三十七條の四の規定に違反して一般公共
海岸区域を占用した者

六 第三十七條の五の規定に違反して同条各号
の一に該当する行為をした者

七 第三十七條の六第一項の規定に違反して同

項各号の一に該当する行為をした者

附則

(施行期日)

第一條 この法律は、公布の日から起算して一年
を超えない範囲内において政令で定める日から
施行する。ただし、第三十七條の二の規定は、
公布の日から施行する。

(海岸保全基本計画に関する経過措置)

第二條 この法律の施行の日以後この法律による
改正後の海岸法（以下「新法」という。）第二
條の三の規定に基づき当該海岸保全区域につい
て海岸保全基本計画が定められるまでの間に
おいては、この法律の施行の際現にこの法律に
よる改正前の海岸法第二十三條の規定に基づき
当該海岸保全区域について定められている海岸保
全施設の整備に関する基本計画を、新法第二條
の三の規定に基づき当該海岸保全区域について
定められた海岸保全基本計画とみなす。

(一般公共海岸区域に関する経過措置)

第三條 この法律の施行の際現に一般公共海岸区
域内において権原に基づき施設又は工作物を設
置（工事中の場合を含む。）している者は、従
前と同様の条件により、当該施設又は工作物の
設置について第三十七條の四又は第三十七條の
五の規定による許可を受けたものとみなす。こ
の法律の施行の際現に一般公共海岸区域内にお
いて権原に基づき同条第一号及び第三号に掲げ
る行為を行っている者についても、同様とする。

(治水特別会計法の一部改正)

第四條 治水特別会計法（昭和三十五年法律第四
十号）の一部を次のように改正する。

第一條第二項第二号中「の新設、改良又は災
害復旧」を削り、「第九條第一項」の下に「又
は海岸法第三十七條の二」を、「二級河川」の
下に「又は海岸保全区域」を加える。

(災害対策基本法の一部改正)

第五條 災害対策基本法（昭和三十六年法律第二
百三十三号）の一部を次のように改正する。
第四十一條第四号中「第二十三條第一項に規

定する海岸保全施設の整備に関する基本計画」
を「第二條の三第一項の海岸保全基本計画」に
改める。

(電気通信事業法の一部改正)

第六條 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八
十六号）の一部を次のように改正する。
第八十六條第四項ただし書中「第二條第二項」
を「第二條第三項」に改める。

平成十一年五月十二日印刷

平成十一年五月十三日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局