

日文:

建築生産等で発生する不具合について

建築生産等の現場では、関係者間に法によるルールが介在しています。日本の現行法制度では、建築生産関係者間で契約等を律する民法を中心とした私法、そして公共の福祉を確保する観点から建築物に関して一定の要求を行っている建築基準法等の行政法から構成されます。しかし、関係者間で法に関する認識が、必ずしも十分に共有されていない現実があります。

建築物は、立地・用途・規模によって多様な用途、形態があります。現場一品生産で作られ、不動産つまり、資産として長期に存在することが、共通の特徴です。生産と維持管理の両場面で社会との関係が不可避となっています。社会との関係を代表するのは生産と管理における関係者とされる人たちです。生産では、建築生産関係者として、建築主、設計者、施工者（元請、下請工事業者）、資機材供給者、設計監理者、確認検査者、周辺居住者などです。また、維持管理の場面では、所有者、仲介者、融資者、使用者、調査検査者などが関わってきます。このように、関係者と言うのは多様であり、建築物の種類・規模、どのステージ（設計・施工・維持管理）であるかで関わる関係者が異なっています。

一方、日本での関係法制度は、民法を基本とする契約関係を基本とする契約関係を中心とした法制度により支えられる部分と刑法・行政法を基本とする公法を中心とした制度により支えられる部分に大きく分かれます。行政法には、建築基準法、都市計画法、消防法、資格や業法である建築士法、建築業法、宅地建物取引業法などがあり、消費者保護法制である住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法なども関わっています。

建物の不具合を解決するためには、①行政法や民法の原則、②生産過程での行政法適用の原則、③実務と法適用での論点、④責任分担論、⑤維持管理での論点などについて、学際的な取り組みが必要になると考えています。

撰写者：时田伸二

日本都市再生机构主干，日本一级建筑师

2018年9月5日