

# 確認検査業務のお客さん

— 建築物の品質から考える —

松本光平

Kouhei Matsumoto

明海大学名誉教授

## はじめに

確認検査業務の民営化は、建築行政に大きな影響を与えています。ここでは、やや迂遠ですが、市場取引の対象としての「建築物の品質」の特徴に着目して、建築確認検査業務の性格を明らかにしたいと思います。

## 建築物の特徴

建築物には様々な特徴があります。が、次の三つの性質に注目しましょう。他の工業製品、例えば自動車、テレビ、パソコン、ケイタイ等と比較して、明らかに異なった性質です。

- ① 基本的品質・性能が見えない
- ② 利用者や近隣等への影響がある
- ③ 都市インフラ施設や環境へ大きな負荷をかける

これらの特徴を少し具体的に見てみましょう。

### (1) 見えない品質・性能

建築物の基本的な品質・性能の多くは、実際の建築物に、期待した通りの水準が実現されているかどうかを確かめることが、不可能、あるいは高額なコストを必要として、事実上困難です。耐震安全性、防火避難安全性はこのような特徴をもっています。音響性能、省エネルギー性能も、確かめるには、無視できない相当の費用をかけなければ確かめられません。これに対して、自動車は、走らしてみれば、日常的な性能は確かめることができます。テレビやケイタイ等の電気製品は、ほとんど0のコストで基本的性能を確かめることができます。

取引対象の品質を確かめることができないことを経済学では「品質情報の不完全性」と呼びます。品質情報の不完全な財・サービスを自由な市場に委ねますと、品質が急速に低下することはよく知られています。

何故なら、消費者は品質を確かめる

ことができませぬ。従って生産者は品質を高めても評価されませぬ。しかし

品質を切り下げればコストが下がり、利益を増加させることができます。一連の構造計算書偽装事件は、このメカニズムにより起こったのです。

「見えない品質」の生産者は、常にこのメカニズムを利用して儲けるように、バイアスがかかっているのです。放置すれば建築物の利用者は危険に曝され、損害を受けます。

この誘惑を退けるには専門家の倫理が必要ですが、果たしてそれだけで十分でしょうか。

### (2) 利用者や近隣等への影響

建築物が危険に造られていますと、その危険は当該建築物の利用者と近隣に対して危険を及ぼすことになりまます。また建築物そのものとその中で営まれる活動も様々な影響を与えます。日影、ビル風、騒音、悪臭等はその例です。

影響には「良い影響」と「悪い影響」

があります。影響は一方的に及びますので、自由な市場では調整することができません。放っておけば公害が発生しあるいは「建て得」になります。経済学では影響を「外部性」と呼んで、市場が正常に機能しない原因の一つとされています。これは、法律学で「公共性」と呼ぶものとほぼ同一といえます。

(3) 都市インフラ施設や環境への負荷  
建築物の中で営まれる様々な活動を支えるためには、交通施設、上下水道施設、エネルギー供給施設等の「都市インフラ施設」が適正に機能する必要があります。一般にこれらの供給・処理能力は一定の「計画」に基づいて建設され運営されています。

これに対して建築物（その中で営まれる活動等）は、ほぼその規模に比べてこれらの施設の機能に対して「負荷」となっています。

ところで建築主は、これらの施設の能力を考慮することなく建築します。自由、自由に建築すると負荷（需要）と処理能力（供給）が均衡することはありません。具体的には、市街化が計画以上に進みますと、前者が後者を上回り混雑や機能低下が起り、逆に市街化が計画通りに進みませんと、施設の運営が財政的に破綻します。

この言わば「需給の不均衡」問題は、前項で述べた「悪い影響」（負の外部性）と類似していますが、性格が異なっ

います。

「環境」は人工の施設とは異なり、自然から与えられたものですが、市街化等による環境改変の許容限度は、施設の処理能力と類似しているのでこのカテゴリに入れて考えることができましよう。

いずれにしろ前記の三つの特徴は、しばしば一つの現象の発生メカニズムとして複合的です。

## 権利調整の必要と建築規制

一般に建築物は、私的な財産ですから、自己の自由意思で建築し、運用し、廃棄できると考えるのは当然でしょう。これをここでは「建築権」と呼ぶことにします。

前節で述べましたことは、この建築権を行使しますと、他者、即ち、建築物の利用者、近隣住民、不特定市民、あるいは環境等に、何等かの意味で、一方的に影響を与えることを明らかにしています。

そこで、もし影響が悪いものであれば、他者の権利を侵害することになります。

明らかに、自由（市場）に委ねて対立を放置するのではなく、市民間の権利の調整が必要なのです。ここに建築規制の意義があります。

これは、人間の活動の調整を政府（規制又は助成）によらずに市場によるべ

きであると主張する「市場主義」と矛盾しません。市場が調整に失敗するのです。

この観点から見ますと、建築基準法は、市民の権利調整法であり、その定める最低基準は、単体規定については、実現すべき品質性能の最低水準、集団規定については、権利行使の最高限度を定めたものとみることが出来ます。いずれも建築主や建築物の占有者等に課せられた「他の市民に対する義務」、それも最低限の義務を具体的に定めたものといえます。

注意すべきことは法令の定める最低基準は、調整の出発点（満たすべき必要條件）であって妥結点（十分条件）ではないと言うことです。

なお、地方分権下では、調整権者は首長であり、調整の基準は法令の規定の外、「まちづくり計画」であるべきと考えています。

## 確認検査の性格

前述の考え方を前提として、建築確認と中間検査及び完了検査の性格を考えてみましょう。

### （一）検査の裁量性

先ず役割は言うまでもなく「適法性」の検証なのですが、他の市民に対する義務を建築主等が履行していることの検証なのです。ですから確認検査機関は、建築プロジェクトにより影響を受

ける市民に代わって、適法性を審査し検査すべきなのです。

驚くべきことに比較的多くの当事者が、建築関係法令の検証は「羈束行為」（誰がやっても同じ答えが出る判断）と考えていることです。ですから、「規制緩和」を背景に、本来、規定を字句通りに「機械的」に解釈すべきものという考えを導きます。

しかしこれは、単純な誤りです。羈束的に判断できるのは言語の定義が具体的かつ確定的に定められている場合に限り可能なのです。例えば寸法や時刻等、度量衡に詳細な定義がある言語記号を使った規定です。

しかし「法律学」の中心部分は、「法解釈学」といわれますように、法令の解釈は、本来誰がやっても同じ結果になるものではないのです。何等かの裁量的判断が必要になります。言葉を尽くして基準を定めても、解釈の余地が残るのです。

この論点の説明は、「記号論」等の採用が必要ですので、紙面の制約から十分にはできないのですが、簡潔に言えば、言語で構成された規範である法律は、言語記号がもつ多義性、曖昧性から逃れることはできないのです。

### （二）確認検査業務の品質

裁量的判断を求められた場合に確認検査機関はどうすべきでしょうか。

最近の設計事務所の中には、法令の字句解釈上可能な限界を探る技術を

「売り」にしている者もいます。

ここで、法令の定める最小限基準は、市民間の権利の調整の原点であるという見方に立ち返って、考えることが必要でしょう。建築プロジェクトにより影響を受ける市民の権利保護が建築規制の目的なのです。

結論は、見えていると思います。使用者の安全の確保、近隣住民、地域住民の権利の保護の観点から、適法性が疑わしい場合は、字句の形式的解釈のみに依存せずに、より明確で実質的な証明を、挙証義務のある申請者に求めるべきでしょう。

こうして初めて信頼性の高い確認検査業務を実現できるのです。

審査期間や手数料の競争、取引関係の固定化等は、業務の品質ひいては建築物の品質の確保に役立ちません。

## むすび

確認検査機関のお客さんは、建築事業者ですが、「本当のお客さん」は建築物の利用者、近隣住民、地域住民そして社会なのです。

◎筆者紹介

松本 光平（まつもと こうへい）

工学博士、一級建築士、建築士

1960年東京大学工学部建築学科卒業。1960年建設省入省後、1990年（財）住宅都市工学研究所参与、

1991年同研究所専務理事を経て、1992年明海大学不動産学部教授。2006年明海大学退職、同年明海大学

名誉教授。2006年瑞宝小綬章受章。