

所有物件に想いを込めて ココロ豊かな大家になる方法

オーナーが所有している物件。これには、「人が居住する」ということ以上の価値と意味を持たせることができる。それは一体どのようなものなのか。「心と対話する建築」を掲げる連健夫一級建築士にお話を伺いながら、このシリーズを進めていくこととする。

第1回

2015年6月、建築士法の一部を改正する法律施行 建築士法改正の意味を知る

2015年6月25日、「建築士法の一部を改正する法律」が施行された。この法令の改正は、オーナーにとって一体どのような意味を持つのか。今回は、法令改正を「オーナーだからこそ送ることのできる心豊かな生活の助けとするために」という観点から、改正に対する捉え方、考え方を解説したい。

△主な目的は消費者保護▽ 建築士法改正の背景

建築における消費者トラブル件数の増大や、建築紛争の長期化傾向が憂慮されている昨今。さらに、建築士免許証の偽造による「建築士なりすまし事案」なども発生している。なぜ、このような状況にあるのか。それは、建築物の設計・工事監理業務（設計通りに工事が実施されているかを確認すること）については、必ずしも「書面での契約がなされない」等があり、業務を行なう建築士事務所の責任が

不明確であるということが主要因と考えられる。

また、オーナーをはじめとする消費者が建設会社などに建築を依頼した際、建設会社等は自社の裁量において、建築事務所へ設計や工事監理業務を依頼していたということが多くあり、消費者からみて設計・工事監理業務の状況が見えづらい、「ブラックボックス」と呼べる状況にあったのだ。

このような状況を鑑み、今回、消費者と建築士や建築事務所がきちんと書面による契約を交わし、消費者からみて彼らの状況がしっかりと把握できると共に、責任の所在を明らかにするよう法令の改正が行われたのだ。これはつまり、建築士や建築士事務所の存在をしっかりと「表に出す」ということだ。彼らの責務を明確化し、業務品質が今以上に担保されることは、消費者からすれば「トラブルの回避」にもつながり、願ったりのことであるといえるだろう。

< 抜粋 > 改正のあった各内容を一言で

- ① 設計等の依頼において、依頼主と建築士・建築事務所との契約がなされることが原則化
- ② 延べ面積 300㎡を超える建築物の設計等について、書面による契約締結の義務化
- ③ 業務の質を確保するべく、適正な業務報酬基準に準拠した契約締結の努力義務化
- ④ 管理建築士の責務の明確化による設計等の業務内容の適正化
- ⑤ 知事登録を受けた建築士事務所でない設計監理業務ができないことの徹底
- ⑥ 依頼主は設計・工事監理業務の依頼先の建築士に対して免許証の提示を求められることができるようになった

建築士に直接依頼をする際のメリット

建築士・建築士事務所へ直接依頼をすることは、消費者にとって大きなメリットがある。第一に、直接建てたい物のイメージを伝え、共有し、一緒に夢を膨らませてもらうことが可能になる。また、金銭的にも大きなメリットがある。一般の消費者は、通常建設業者から提示された見積書の内容の正当性をしっかりと判断することはできない。それには、極めて専門的な知識が必要となるからだ。建築士は専門家。きちんと見積もりの妥当性や「業者や資材を変えることでもっと安くなる項目」を見極めることができ、結果的に費用が2〜3割も安くなることもある。さらに、建築士が「建築主の顔を見る」ということも重要だ。それはつまり、依頼者が誰かということ。建築主ではなく建設会社からの依頼であれば、そこから報酬が支払われるため、建設会社の意向を重視してしまいがちになる。したがって、建築主は自身の意向をきっちり反映させるためにも、建築士に直接依頼することが大切になってくるのである。

オーナーと建築士が想いを共有することで、 実現させることができるものとは。

オーナーの「心の豊かさ」を実現させるパートナーとなる

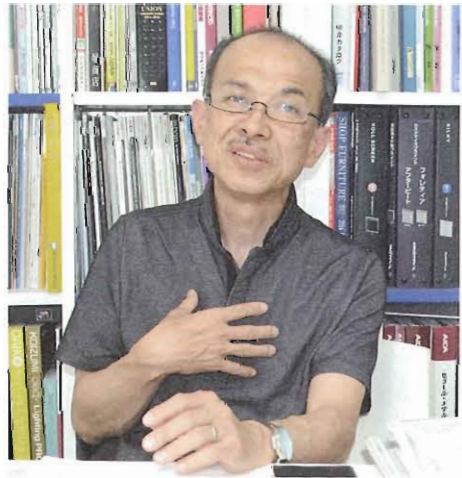
オーナーが集合住宅の建築やリフォーム・リノベーションにおいて直接建築士に依頼することで得ることができるもの。先に書いた内容はもちろんだが、一番大きいのは「心の豊かさ」ではないだろうか。なぜならば、建築士に「自分の求める理想や心豊かなオーナーライフを送るためにありたい姿」を伝えれば、彼らはそれを具現化してくれるだけの力を持っているからである。「自分のありたい姿」がしっかりと自分自身の中で見定められていない場合でも、建築士はその段階からのコンサルティングを行ってくれるだろう。オーナーとして「最高の充実感」を得るために、共にとことん考え抜いてくれるのだ。

では、ここでオーナーだからこそ得ることのできる充実感の一例を紹介しよう。

オーナーだから味わえる 地域を発展させる喜び

オーナーは、「街の作り手」になることができる。なぜなら、「住みたい」と思わせることができる物件を所有すれば、街に人を呼ぶことができるからである。例えば地産の木材を使用し、伝統的工法で建てた物件は、外観的な魅力はさることながら、「伝統的建物が存在する」という街のブランドイングにもつながる。また、集合住宅

内に地域交流のイベントや講座が開催できるスペースを設ければ、地域の人の集う場所となる。そしてそこにオーナー自身も居住をすれば、地域とコミュニケーションをとりながら生活することができる。そうすると、街の発展は自分自身の喜びだ。所有する物件がきっかけとなり、街に住む人が喜び、街が発展し、街の価値が上がってくる。これを味わうことは、オーナー以外にもたらされる、心の豊かさであるといえるだろう。



一級建築士
連 健夫 (むらじ たけお)

1956年京都市生。多摩美術大学卒業後、東京都立大学大学院修了。建築会社設計部に10年間勤務の後、1991年に渡英、AAスクール留学、AA大学院優等学位取得の後、同校助手、東ロンドン大学非常勤講師、在英日本大使館に託を経て1996年に帰国。事務所を設立、設計活動の傍ら首都大学東京、早稲田大学等で教授をとる。著書に「心と対話する建築家」「イギリス色の街」（技報堂出版）、提案論文「信頼のできる建築とは何か」で最優秀賞受賞（兵庫県）。作品「はくおう幼稚園おもちライブラリー」は栃木県建築景観賞を受賞。

有連健夫建築研究室一級建築士事務所
東京都港区赤坂6-4-11 ドミエロード305
TEL:03-5549-9887/FAX:03-5549-9889
E-mail:takeo@muraji.jp