

建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について
報告書（案）

平成18年7月

社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会

< 目次 >

はじめに

- 1．構造計算書偽装事件の概要と物件調査等の状況・・・・・・・・・・ 4
 - (1) 構造計算書偽装物件等に係る調査の状況
 - (2) 建築士等関係者に対する処分の実施

- 2．建築士制度、建築行政の執行体制等の現状と課題・・・・・・・・・・ 8
 - (1) 建築士制度の現状と課題
 - (2) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の現状と課題
 - (3) 建築行政における監督体制・審査体制及び建築関連情報の管理・提供体制等の現状と課題

- 3．建築士制度、建築行政の執行体制等の見直しに向けた基本的な考え方・・・・・・・・ 15
 - (1) 建築士制度に対する信頼の回復
 - (2) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の実効性確保
 - (3) 建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の充実等

- 4．建築物の安全性確保のために講ずべき施策・・・・・・・・・・ 19
 - (1) 建築士制度の抜本的な見直し
 - (2) 新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための資力確保措置
 - (3) 建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の整備等

はじめに

昨年 11 月に明らかになった構造計算書偽装問題は、一級建築士が構造計算書を偽装し、多数のマンション等の耐震性に大きな問題を発生させ、多くの住民の安全と居住の安定に大きな支障を与えただけでなく、国民の間に建築物の耐震性に対する不安と建築界への不信を広げている。

今回の問題では、本来法令を遵守すべき資格者である建築士が、職業倫理を逸脱して構造計算書の偽装を行い、その偽装を、設計図書を作成、建築確認、住宅性能評価、工事施工のそれぞれの段階で、元請け設計者、指定確認検査機関、建築主事、指定住宅性能評価機関のいずれも見抜くことができず、建築確認・検査制度及び建築士制度等への国民の信頼を失墜させたことは、極めて深刻な事態である。

このような状況を踏まえ、再発防止策を講じ、一日も早く国民が安心して住宅の取得や建築物の利用ができるよう、建築基準法、建築士法等の法令上の問題をはじめ建築・住宅行政上の諸課題を検証し、制度の見直しに早急に取り組むことが求められた。こうした中、社会資本整備審議会建築分科会に基本制度部会が設置され、昨年 12 月より 5 回にわたり、建築確認・検査制度の今後のあり方等について議論を行い、本年 2 月に「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」の中間報告をとりまとめた（以下「中間報告」という。）。

中間報告においては、「建築物の安全性確保のため早急に講ずべき施策」として、構造設計図書の建築確認時の審査方法の厳格化、指定確認検査機関に対する監督の強化、建築士及び建築士事務所等に対する罰則の強化、住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等を取りまとめ、国土交通省に対し、制度の見直しなど早急に建築物の安全確保のための対策に取り組むことを強く求めたところである。

政府においては、この中間報告等を踏まえ、建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案を第 164 回国会に提出し、同法案は、本年 6 月に成立した。この改正法においては、建築確認・検査の厳格化（高度な構造計算を要する一定高さ以上の建築物等について構造計算適合性判定の義務付け、3 階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務付け等）、指定確認検査機関の業務の適正化（指定要件の強化、特定行政庁に立入検査権限を付与等）、建築士等に対する罰則の大幅な強化等の措置が図られることとなった。

一方、建築士の資質、能力の向上、専門分野別の建築士制度の導入など建築士制度に係る課題等についてはその社会的必要性や実効性、見直しの具体的内容や方法等について更なる検討が必要であることから、中間報告においては、「施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題」として位置づけた。これを受け、基本制度部会においては、2 月以降、これら建築士制度の抜本的な見直し、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効性確保、建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の整備等といった課題について議論を行ってきた。この間も、姉齒元一級建築士以外の複数の建築士における構造計算書の偽装や計算の誤りが判明し、建築士を巡るトラブルが次々と明らかになってきた。また、第 6 回基本制度部会にお

いては、構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会の巽座長から、同委員会の最終報告書(平成18年4月6日)について報告を受けた。同報告では、国土交通大臣に対して、建築士制度について、建築技術の高度化に伴う専門分化の実態に即した業務の明確化、資格の付与・能力認定の仕組みの構築などを図るべきといった提言や、瑕疵担保制度について、実効性を向上させる仕組みを検討すべきとの提言がなされている。

中間報告とりまとめ以降、6回にわたる議論を経て(第6回~第11回)、今般「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」最終報告書を取りまとめた。国土交通省においては、中間報告を踏まえて講じた措置の運用に万全を期すとともに、この最終報告書を踏まえ、建築士制度の見直しなど長期的な観点からの建築物の安全確保のための対策に取り組むことを強く求める。

1. 構造計算書偽装事件の概要と物件調査等の状況

国土交通省においては、指定確認検査機関イーホームズ㈱から、建築確認時に添付された構造計算書の偽装の可能性について報告を受け、平成 17 年 10 月 28 日から調査を進めたところ、同年 11 月 16 日までに、偽装が事実であること、また、偽装された構造計算書に基づき建築物が建築された場合、耐震性に大きな問題があることが判明した。このため、同年 11 月 17 日、事案の内容を公表した。構造計算書を偽装したのは、構造設計を下請けした姉齒元一級建築士（千葉県市川市；平成 17 年 12 月 7 日付けで免許取消処分）であった。また、元請けの建築士や建築確認を行った 6 指定確認検査機関(57 物件)、29 特定行政庁(42 物件)においても、偽装であることが見過ごされていた。

(1) 構造計算書偽装物件等に係る調査の状況

姉齒元一級建築士や姉齒元一級建築士偽装物件関係業者の関与物件等について、偽装の有無や偽装物件の耐震性に関する調査を行った結果、平成 18 年 7 月 28 日までに構造設計・構造計算の偽装や誤りが確認された物件は、姉齒元一級建築士が関与したものの 100 件（うち偽装 99 件）、姉齒元一級建築士の関与した偽装物件に多数関係していた業者の関与したものの 8 件（うち偽装 3 件）が報告されている。また、調査を進める中で、これらの者との関係がみられない建築士が関与した物件においても偽装等が報告されている。調査結果の概要は、下記のとおりである（平成 18 年 7 月 28 日現在）。

| | 合計 | 報告結果 | | | | | |
|---|------|--------------|--------------|------|------------|-----|------|
| | | 誤りあり | | 偽装なし | 計画中止、所在不明等 | 調査中 | |
| | | うち偽装あり | うち偽装なし | | | | |
| 姉齒元一級建築士の関与物件 | 205件 | 100件 | 99件 | 1件 | 90件 | 15件 | 0件 |
| 姉齒元一級建築士の関与した物件に多数関係していた業者の関与物件 | 535件 | 8件 | 3件 | 5件 | 509件 | 8件 | 10件 |
| 姉齒元一級建築士の関与物件以外で偽装が報告された北海道の浅沼元二級建築士の関与物件 | 143件 | 35件 | 29件 | 6件 | 108件 | - | 0件 |
| 姉齒元一級建築士の関与物件以外で偽装が報告された福岡のサムシング㈱の関与物件 | 704件 | 4件 (3件再掲) | 4件 (3件再掲) | - | 73件 | - | 627件 |
| 合計 | | 144件 | 132件 | 12件 | | | |

姉齒元一級建築士の関与物件

姉齒元一級建築士については、これまで 99 件の偽装が報告されている。これらは構造計算書の入力部分と出力結果を差し替えることなどにより偽装が行われ、ほとんどの物件で強度が基準を下回っており、保有水平耐力の数値（ Q_u / Q_{un} 値）が 0.5 を下回る危険なものも 33 件報告されるなど、悪質な業務内容が明らかになっている。また、これら偽装物件については、元請けの建築士事務所におけるチェックもなされていないことが判明した。なお、姉齒元一級建築士が関与し、構造計算に誤りが報告されている 1 件は、構造設計も含めた設計業務を、中堅のゼネコンが行っており、

姉齒元一級建築士に作業の一部をさせていたと報告された物件であり、当該ゼネコンが設計ミスを認めている。

姉齒元一級建築士の関与した偽装物件に多数関係していた業者の関与物件

姉齒元一級建築士の関与した偽装物件に多数関係していたデベロッパー（㈱ヒューザー）、元請け建築士事務所（平成設計㈱）、施工会社（木村建設㈱）、コンサルタント会社の関与物件（姉齒元一級建築士が構造計算をしたもの以外）計 535 件の調査においては、1 事務所（サムシング㈱）による構造計算書の差し替え等の 3 物件の偽装や、4 事務所による誤った構造計算が行われた 5 物件の、計 8 件が報告されている。

その他偽装等が報告された物件等

姉齒元一級建築士の関与物件以外で、北海道において、マンションの建築主による自主的な販売物件の調査によって、浅沼元二級建築士が関与した物件の構造計算書に偽装の疑義があることが判明した。北海道、札幌市等において、当該元建築士の関与物件の調査が行われ、関与が把握された物件 143 件のうち、構造計算書の偽装 29 件、構造計算の誤り 6 件が報告されている。

また、の調査で偽装が判明したサムシング㈱については、福岡県、福岡市等において、改めてその関与物件の調査が行なわれており、これまでに 704 件の関与物件が把握されている。そのうち、調査が進められた約 110 件において 4 件の偽装が報告され、他に 32 件について疑義が指摘されている。

他にも、北海道、千葉県、埼玉県内において、構造計算等に疑義があり、デベロッパーが販売等を中止し、建築主及び特定行政庁等において調査が行われているマンション等がある。

さらに、戸建て住宅においても、東京都内に本社を置く建設・販売業者が、自社が建設・販売（設計は外注）した 681 棟の 2 階建て木造戸建て住宅において強度不足（壁量の不足）があった旨を、本年 6 月に公表し、現在、特定行政庁等において調査が進められている。

これらに加え、国土交通省が指定確認検査機関の建築確認物件から 103 物件を抽出し、構造計算の再計算等を行った結果、これまでに 15 件について原計算に疑義が認められ、これらも含め再度、特定行政庁等において確認作業が続けられている。

さらに過去 5 年間に建築確認された中高層マンションから無作為に抽出した 400 件を対象に、現在、構造安全性の再検証が実施されている。

以上のように、偽装や、技術力の不足等に起因する計算の誤りは、姉齒元一級建築士のみならず、他の建築士が構造計算等を行ったものにも及び、それを見過ごした元請け建築士事務所なども含め、多くの建築士において不適切な業務が行われている実態が明らかになっている。

(2) 建築士等関係者に対する処分の実施

調査等により判明した事実に基づき、これまでに、建築士、建築士事務所、建築基準適合判定資格者及び指定確認検査機関に対して次のような処分が行われている。

姉齒一級建築士の免許を取消す（平成 17 年 12 月 7 日）とともに、千葉県により姉齒建築士事務所の登録取消処分が行われた（同年 12 月 5 日）。

元請け建築士等 23 名について、免許取消又は業務停止の処分が行われた（平成 18 年 1 月 24 日、3 月 6 日及び 4 月 25 日）。これを受けて、東京都、福岡県、静岡県及び神奈川県によりそれぞれ元請け建築士事務所に対する登録取消又は事務所閉鎖の処分が行われた（同年 2 月 9 日、3 月 23 日、4 月 13 日、5 月 17 日、5 月 31 日、6 月 7 日及び 7 月 14 日）。

北海道により、浅沼二級建築士に対する免許取消の処分が行われた（平成 18 年 7 月 20 日）。

建築基準適合判定資格者 18 名について、登録の消除又は業務禁止の処分が行われた（平成 18 年 5 月 24 日）。

指定確認検査機関 4 機関について、指定の取消（イーホームズ^(株)）、業務停止処分（日本 E R I^(株)）及び監督命令（^(株)東日本住宅評価センター、ビューローベリタスジャパン^(株)）が行われた（平成 18 年 5 月 29 日）。

(参考) 建築士、建築基準適合判定資格者及び指定確認検査機関の処分事由と内容 一級建築士の処分事由と処分内容

| 処分事由 | 処分内容 |
|--|--|
| 設計者として、建築基準法令に定める構造基準に適合しない設計を行い、それにより耐震性等の不足する構造上危険な建築物を現出させた。また、構造計算書に偽装が見られる不適切な設計を行った。 | 免許取消(姉齒元一級建築士) |
| 設計者として、建築基準法令に定める構造基準に適合しない設計を行い、それにより耐震性等の不足する構造上危険な建築物を現出させた。 | 免許取消(8名)、業務停止12月(2名)、業務停止6月(4名) |
| 設計及び工事監理を行う意思がないにもかかわらず、建築確認申請書の設計者欄及び工事監理者欄並びに設計図書に自己の建築士としての名義を記載する事を了承した。 | 免許取消(2名)、業務停止10月(1名)、業務停止5月(1名)、業務停止2月(1名) |
| 他の建築士の名義を無断で借用し、確認申請及び設計図書に他の建築士の名義を記名及び押印させた。また、事務所の開設者として実質的な管理建築士を置かず、管理建築士変更の届出もしていなかった。 | 免許取消(1名) |
| 設計者として、建築基準法令に定める構造基準に適合しない設計を行い、それにより耐震性等の不足する構造上危険な建築物を現出させた。また、管理建築士としての業務を履行しなかった。 | 業務停止7月(1名) |
| 構造計算書に偽装が見られる不適切な設計を行った。 | 業務停止1月(2名) |

建築基準適合判定資格者の処分事由と処分内容

| 処分事由 | 処分内容 |
|---|--|
| 建築基準法令に定める構造基準に適合しない建築計画を看過し、確認済証を交付させ、それにより耐震性等の不足する構造上危険な建築物を現出させた。 | 登録消除(2名)、業務禁止6月(2名)、業務禁止4月(1名)、業務禁止3月(6名)、業務禁止2月(4名) |
| 建築基準法令に定める構造基準に適合しない建築計画を看過し、確認済証を交付させた。 | 業務禁止11月(1名)、業務禁止3月(1名)、業務禁止1月(1名) |

指定確認検査機関の処分事由と処分内容

| | 処分事由 | 処分内容 |
|------------------|--|--|
| イーホームズ(株) | 確認検査の業務に従事する確認検査員が、確認検査の業務に関し、重大な過失等により構造計算書の偽装を看過し、それにより構造上大きな問題のある建築物を現出させた。 | 指定の取消し |
| 日本ERI(株) | 確認検査の業務に従事する確認検査員が、確認検査の業務に関し、過失により構造計算書の偽装を看過し、それにより構造上大きな問題のある建築物を現出させた。 | 500㎡超の建築物の確認検査について、平成18年6月13日から3ヵ月間の業務停止命令 業務停止期間中に禁止する行為 確認検査に係る契約を新たに締結する行為 既に締結した契約の変更により、確認検査の業務を追加する行為 業務の停止の期間満了後において前各号の行為を実施するための見積り、交渉等の行為 監督命令 業務改善計画の提出(平成18年6月12日まで) 業務の実施に関する定期的な報告 国土交通大臣が指示するまでの間、業務改善計画書に基づく各月の業務の実施状況について、翌月末までに報告すること。 |
| (株)東日本住宅評価センター | 確認検査の業務に従事する確認検査員が、確認検査の業務に関し、過失により構造計算書の偽装を看過し、それにより構造上大きな問題のある建築物を現出させた。 | 監督命令 業務改善計画の提出(平成18年6月12日まで) 業務の実施に関する定期的な報告 国土交通大臣が指示するまでの間、業務改善計画書に基づく各月の業務の実施状況について、翌月末までに報告すること。 |
| ビューローベリタスジャパン(株) | 確認検査の業務に従事する確認検査員が、確認検査の業務に関し、過失により構造計算書の偽装を看過した。 | 監督命令 業務改善計画の提出(平成18年6月12日まで) 業務の実施に関する定期的な報告 国土交通大臣が指示するまでの間、業務改善計画書に基づく各月の業務の実施状況について、翌月末までに報告すること。 |

2. 建築士制度、建築行政の執行体制等の現状と課題

(1) 建築士制度の現状と課題

建築士制度の沿革

我が国における今日の建築規制は、昭和25年に、建築物の質の確保と向上を図るため、建築物の最低基準を定めてこれを規制する建築基準法と、その質の向上を図るためには人材確保が重要との認識に立った建築士法とが車の両輪として機能するように制定されたことをその端緒としている。

建築士制度は、一定の知識、技能を有する資格者である建築士の自主責任を基本とし、法規を守るべき建築士に一義的に責任をもたせることとして、建築物の設計及び工事監理についての業務独占が与えられている。また、建築の計画・意匠に特化している西欧のアーキテクト制度とは異なり、建築物の質の確保と向上を図る観点から、建築に関する広範な技術者を確保、養成するための制度として構成された。

建築士制度の導入によって、戦災復興期から高度経済成長期等を通じて、設計・工事監理はもとより、建築工事の指導監督を行う技術者等として相当数の建築士が従事することとなり、この制度は我が国における建築生産の場において建築物の質の確保を果たしてきたと言える。

また、建築士法は資格法としてだけでなく、業として設計等を行おうとするときは、建築士事務所の開設、その技術的な管理を行う建築士の専任義務が課されている等、設計、工事監理等の業務を行う際の業法としての側面も有しており、これまでも、事務所の「届出」制から「登録」制への変更、事務所における業務実績等に関する書類の閲覧制度の導入など、建築士事務所における業務の適正化を図ることを目的とする内容の改正が行われてきた。

建築士及び建築士事務所の現状と課題

ア. 建築士及び建築士事務所の登録状況

一級建築士及び二級建築士については、昭和26年から登録が開始されており、平成17年度末時点での登録数は、一級建築士が322,248名、二級建築士が692,968名、木造建築士が14,950名となっている。このうち、一級建築士の年齢階層別登録数をみると、20歳代は約2,000人、30歳代は約47,000人、40歳代は約66,000人、50歳代は約101,000人、60歳以上が約106,000人であり、その平均年齢は56.2歳となっている。

また、平成17年度末時点の建築士事務所の登録数は、一級建築士事務所が92,028事務所（うち個人事務所37,180、法人事務所54,848）、二級建築士事務所が40,419事務所、木造建築士事務所が828事務所、総数133,275事務所となっている。このうち、二級建築士事務所は昭和60年の56,699事務所、木造建築士事務所は昭和63年の1,779事務所、総数は平成12年の135,972事務所をピークとして、その後はそれぞれ減少傾向が続いている。

イ. 建築士の業務実態

建築士の業務実態をみると、構造設計に従事する者は約4%、設備設計に従事する者は約1.1%であり、これらの業務に従事する者の割合が極めて低い状況にある。また、一級建築士試験合格者においても、その職務内容別の構成をみると、構造設計を担当している者の占める割合は約4～5%(200～300人程度)で推移しており、同様に設備設計を担当している者は1%強(100人程度)となっている。

建築士事務所に対して行ったアンケート結果(平成18年5月実施)によれば、約半数の事務所が専業事務所であり、また、所員数5人未満の小規模事務所が占めており、零細な実態が明らかとなっている。また、全事務所で見ると約55%の事務所で開催者と管理建築士が同一となっているが、専業事務所では開設者と管理建築士が同一であることが多い。

業務内容としては、約43%の事務所が意匠設計業務を中心としており、構造設計業務の約45%、設備設計業務の約69%が再委託されている。特に、これらの再委託業務については、約39%の事務所が再委託の契約を口頭のみで行っており、また、約36%の事務所が依頼主に対して再委託先を提示していない、といった責任関係の曖昧な業務実態が明らかとなっている。

ウ．工事監理業務に対する指摘

工事監理について、現行建築士法では、「工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認すること」とされているが、一連の欠陥住宅問題や今回の構造計算書偽装問題などを通じて、現場管理者が工事監理を行っていて十分なチェック機能が果たせていない場合がある、設計者が工事監理者であっても工事現場での照合をほとんど行っていない場合がある等、工事監理が適切に機能していない実態が明らかになってきており、工事監理の方法、内容、範囲等を明らかにして、工事監理者の権限を強化すべきとの指摘がある。

さらに、工事監理については、建築基準法で工事監理者の選任が義務付けられているが、建築主が、設計者にその名義を工事監理者欄に記入させ、実際は工事監理なしで工事が進められるといった名義貸しの問題も起きている。工事監理者の名義貸しについては、最高裁判所は、欠陥住宅裁判で、平成15年11月、名義を貸した建築士への損害賠償請求を認める判決を下しており、こうした実態の改善も急務となっている。

エ．建築士の業務報酬、賃金水準

一級建築士の賃金水準については、厚生労働省において実施されている「賃金構造基本統計調査」(平成17年度)によれば、年収(「きまって支給する現金給与額」の12ヵ月分に、年間賞與其他特別給与額を加算したもの)は約540万円(約44歳)であり、医師(約1,050万円;約40歳)、歯科医師(約900万円;約35歳)、弁護士(約2,100万円;約41歳)等に比べれば低い水準にあるものの、社会保険労務士(約550万円;約38歳)、技術士(約530万円;約40歳)、薬剤師(約507万円;約36歳)とほぼ同程度となっている。

しかし、特に、下請けとなっている構造設計や設備設計を担当する建築士は、契

約関係上弱い立場にあり、十分な報酬が得られない等の問題が生じているとの指摘もある。

現行の報酬基準である告示 1206 号(「建築士法第 25 条の規定に基づき建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準」昭和 54 年建設省告示 1206 号)は、標準的な業務内容と業務量(人・日数)を示すものであるが、制定された当時に比べて設計業務の C A D (コンピューター援用設計(Computer Aided Design))化が進んでいること、また、示されている業務量も専門分野別に対応したものとはなっていないこと等報酬基準が業務実態に合わなくなっていると指摘されている。

オ．建築士が行う関連業務

建築士が行う業務としては、独占業務である設計・工事監理以外にも、建築ストックの有効活用に向けた耐震診断や省エネ診断、建築物の性能を踏まえたデュアリティジェンス(不動産の適正な評価手続きを行うための調査・分析(Due Diligence))等の調査・鑑定業務、景観形成やまちづくりに関連したコンサルタント業務やコーディネート業務等が増えてきている。

建築士制度をとりまく経済社会情勢の変化

これまで、建築士は、法制定時の戦災復興期、高度経済成長期やバブル期を通じ、急激に増大する建築生産における建築物の質の確保を支えてきた。

今日、我が国の経済社会情勢はこれらの時期とは大きく異なり、人口減少・少子高齢社会が現実化して人口減少社会という大きな転換期に入っており、将来的な建設投資の減少予測もなされている。

こうした状況を踏まえ、建築行政や住宅政策のあり方としても、量の確保から質の向上を目指す方向へと移行し、ストックの有効活用が重要視されるようになってきている。また、建築物に要求される性能について耐震や防火といった基本的な安全性はもとより、シックハウス対策やエレベーター事故対策等様々な安全対策が求められている。さらに、環境問題、省エネルギー問題への対応やバリアフリー化への対応など、経済社会活動に関わる諸課題への対応が求められる。

これらの点を踏まえれば、建築生産を支える建築士、特に、設計者や工事監理者となる建築士には、これまで以上に高い能力と質の向上が求められている。

建築物の安全性に対する国民の信頼を損なう事案発生の広がりとその背景

姉歯元一級建築士による構造計算書偽装問題の発覚後も、建築士による不適切な設計の実態が明らかとなっているが、これらの事案からは次のような問題点が明らかになっている。

ア．建築士の能力の欠如

姉歯元一級建築士による構造計算書偽装問題は、当該建築士によって故意に構造計算書の偽装が行われたものであるが、その内容は、地震荷重や積載荷重の低減、コンクリート強度の水増し等のコンピューターに入力する数値を改ざんしたもの、計算結果の数値を改ざんしたもの等であった。偽装された構造計算書から判断する

限り、当該建築士は、適切な構造計算を行えるだけの十分な能力を有していないと考えられる。

また、元請け建築士らは、「構造を原則論的には分かっているが、実際の数量等は構造設計の範疇だと思っているため分からない。」「確認が下りているということを頼りにしていた。」等の主張をしており、安全な建築物を適法に設計しなければならないという義務を果たせるだけの能力、すなわちチェック能力のない元請け建築士の存在が明らかとなった。

建築技術の高度化に伴い建築設計においても建築士の得意分野ごとの分業と協働作業が行われるようになった。もともと建築設計は相当広範な技術分野の知識を必要とするものであり、今日のように技術が高度化した状況では、それぞれの建築士が得意とする分野の技術力を集結して設計図書を完成させることは、建築物の質の確保、向上を図る上で当然の流れであると言えるが、このような設計体制にあっては、むしろ全体をとりまとめ・管理すべき建築士の役割が非常に重要となっている。

しかしながら、元請け建築士らは、建築物の安全や質の確保について一義的な責任を負っていることを忘れ、建築確認を通しさえすれば設計者としての役割を果たしているかのように錯覚し、本来果たすべきチェック機能を果たしていないことが明らかとなった。

本来、建築士は、技術の高度化等を踏まえた能力の向上に努めなければならないにも関わらず、必要な知識及び技能の維持向上の努力を怠り、必要とされる能力を持たないまま設計を行っている元請け建築士が相当数存在しているものと考えられる。

イ．不適切な設計の外注

北海道の浅沼元二級建築士によって、一級建築士でなければ設計を行うことができない建築物の構造計算書が偽装されていたが、本案件では、当該元建築士に構造計算を行わせた元請け建築士事務所の建築士等は、同人が二級建築士であり、事務所登録を行っていないことを知らないで、また、確認もせず使用していたことが明らかとなっており、元請け建築士事務所のあまりにも安易な設計の外注実態が明らかになった。

意匠・計画を担当する建築士事務所が建築主から設計業務を受託し、構造設計や設備設計を外注することが常態化しているが、納品される設計図書には業務を直接受託した元請け建築士だけが記名押印しているのが一般的であり、外注先の構造や設備担当の建築士の責任を不明確なものにしてしまっている。こうした匿名性を背景として、能力の不十分な者が構造計算を行うことを許容し、構造計算書の偽装を可能にしたと考えられる。

こうした状況は、建築主が設計を依頼する建築士を選択する権利を奪うものであり、市場による淘汰の機会が失われていることに加えて、下請け建築士の職業倫理を低下させ、違法設計等の問題を生じやすくしていると言える。

(2) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の現状と課題

欠陥住宅問題に対応するため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、新築住宅の売主又は請負人は、住宅の基本構造部分の瑕疵について、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされている。この瑕疵担保責任の履行を確保するための瑕疵担保責任保険が既に存するが、その利用が任意であることもあり、利用率は新規住宅供給戸数の約1割にとどまっている。また、今般の構造計算書偽装問題によって、住宅の売主等がこの瑕疵担保責任を十分に履行しない場合、住宅の所有者が極めて不安定な状態に置かれることが、改めて認識された。

このため、中間報告において、住宅の売主等による瑕疵担保責任の確実な履行を担保するための措置を講ずることが必要であり、住宅の売主等による瑕疵担保責任保険への加入等瑕疵担保責任の履行の実効を確保するための措置を早急に講ずる必要がある旨の指摘を行ったところである。

こうした指摘を踏まえ、本年6月に成立した建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律においては、宅地建物取引業者に対し宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置の有無等の説明及び当該措置の内容を記載した書面の交付を義務付ける等の情報開示のための措置が講じられたところであるが、こうした措置に止まらず、さらに新築住宅の瑕疵担保責任履行の実効を確保するためには、新築住宅の供給に見合った住宅の売主等の相応の資力の確保に関して実効性のある措置の検討が必要と考えられる。

このため、国土交通省に設置された「住宅瑕疵担保責任研究会」において、新築住宅の売主等に課せられた瑕疵担保責任履行の実効を確保するための具体的な仕組みについての技術的な観点からの検討が行われ、その基本的方向性が取りまとめられたところである。

(3) 建築行政における監督体制・審査体制及び建築関連情報の管理・提供体制等の現状と課題

建築行政における監督体制・審査体制

今般の構造計算書偽装事件においては、一級建築士が構造計算書を偽装し、それを一部の指定確認検査機関や特定行政庁において建築確認時に見過ごす等十分な審査が行われていなかった事実が明らかになった。

今回の事件を契機として国土交通省等が全国の指定確認検査機関や特定行政庁に対して行った緊急点検においても、一部の指定確認検査機関や特定行政庁において、部材応力等の算定された値に不審な値（異常な値）がないことの確認が行われていなかった、構造計算書の断面リストと構造設計図書の照合が十分に行われていなかった、などの不十分な構造審査の実態が明らかになっている。今後、構造審査を的確に実施するための体制整備及び建築主事や確認検査員の能力の向上が喫緊の課題となっている。

また、近年、特定行政庁における業務内容が大きく変化している。建築確認・検査業務の民間開放に伴い特定行政庁の建築確認・検査業務については減少したが、

今般の構造計算書偽装事件、系列ホテルによる違法改造問題等を受けて、違反建築物対策等の業務が増大している。また、耐震改修やアスベスト対策等の既存建築物の安全対策、省エネルギー対策、バリアフリー対策等の新たな課題に的確に対応するための業務も増大している。さらに、「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」においても、3階建て以上の共同住宅における中間検査の義務付け、特定行政庁に対する指定確認検査機関への立入検査権限の付与等の措置がなされており、今後、これらの業務にも的確に対応する必要がある。

一方、指定確認検査機関による建築確認・検査件数の増加に伴い、特定行政庁の建築確認・検査件数が減少し、平成14年度をピークに、建築行政職員数、構造審査担当者数はともに減少しており、今後、的確に建築行政を執行するための体制整備が急務となっている。

指定確認検査機関の指導監督については、指定権者である国土交通大臣又は都道府県知事が報告徴収、立入検査、監督命令、指定取消し等、必要な措置を講じることができることとされており、原則として年度ごとの報告徴収及び立入検査に加え、随時立入検査等が実施されてきた。しかし、従来は審査体制や公正中立性等について法令に定められた要件に適合するかどうかの検査が中心であり、例えば確認申請書のサンプルを抽出してその内容を再審査するなど、個々の建築確認・検査内容の適法性を検査することまでは、ほとんど行われていなかった。今後、国及び都道府県は、必要な体制を整備し、指定確認検査機関に対して的確な指導監督を実施する必要がある。

建築確認・検査の特例制度の課題

建築士(一級建築士も複数含まれている。)が設計した2階建て木造戸建て住宅681棟で耐震強度の不足が確認され、その事実関係について現在調査が行われている。問題の住宅を販売した業者からは、壁量計算を行っていないものや、図面への転記ミスのものであった、との報告がなされている。

小規模な木造戸建て住宅等については、建築基準法第6条の3及び第7条の5並びに同施行令第13条の2により、建築士が設計・工事監理を行った場合、構造耐力等に関する規定の審査を行わないという建築確認・検査の特例が置かれている。この特例は、建築士による適切な業務を信頼して建築確認等の一部を省略する制度であるが、今回ずさんな設計が多数の建築士によって行われていたことが明らかとなったことを受け、この特例制度の是非についても検討が必要となっている。

建築物に関する情報の管理・提供体制

平成10年の建築基準法改正により、建築確認・検査業務が民間開放され、特定行政庁の役割は、従来の建築確認・検査業務を中心としたものから、違反建築物対策、既存建築物対策、まちづくり等の業務へとシフトしつつある。

こうした業務を進める上で、既存建築物の実態を速やかに把握できること、建築士や建築士事務所、指定確認検査機関の業務実績や処分履歴を共有できること等の重要性が改めて認識され、これらのデータベースの構築への期待が高まっている。

しかしながら、建築確認・検査等の情報を総合的に管理し、提供できるシステムを整備している特定行政庁は全体の約半数にとどまっており、今般の構造計算書の偽装問題への対応についても、一部の特定行政庁においては、データの抽出や集計に多大な時間と労力を要したところである。また、国、特定行政庁、指定確認検査機関等における情報の共有化は十分とはいえない状況にある。したがって、今後、建築物に関する情報を総合的に管理・提供できるシステムの整備が必要である。

構造計算書に係る審査方法

「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」により、国土交通大臣が定める確認審査等に関する指針に従って建築確認・検査を行うことが義務付けられるとともに、高度な構造計算を要する一定高さ以上の建築物等については構造計算適合性判定が義務付けられ、構造計算書偽装事件の再発防止を図ることとされたところである。

構造計算適合性判定の際には、建築確認申請時に提出された構造計算書の入力データ（電子情報）に基づき、大臣認定プログラムを用いて再入力・再計算をすることにより偽装防止を図ることとされたところであるが、大臣認定プログラム以外のプログラムを用いて構造計算書の作成がなされる場合は、構造計算過程について偽装の有無も含めて詳細な審査を行う必要がある。

したがって、大臣認定プログラムであるかどうかにかかわらず、プログラムを用いて作成した構造計算書の偽装の有無等について、より円滑な審査を可能とするシステムを整備することが今後の課題となっている。

3. 建築士制度、建築行政の執行体制等の見直しに向けた基本的な考え方

(1) 建築士制度に対する信頼の回復

建築士制度に対する信頼を回復するためには、「建築士」という資格とその業務のあり方や業を行うための「建築士事務所」制度を、消費者の立場に立って厳しく見直すとともに、これらの適正な業務実施を支えるための取り組みを総合的に講じることが必要である。

その際、今日、建築物に対する社会や国民の高度化・多様化するニーズに応え、安全で質の高い建築物を提供するため、得意分野の異なる者が協働して建築物の設計や工事監理の業務を行うことが常態化していることを念頭に置いて検討すべきである。

建築士の資質、能力の向上及び高度な専門能力を有する建築士の育成、活用

建築士が建築物の安全や質の向上を図るための専門家としての社会的責任を果たし、信頼を取り戻すためには、その資質、能力の維持向上を図り、建築に関する深い専門的知識、技能はもちろん、高い倫理観を保持することが必要である。

したがって、

- ・ 建築士制度について受験資格及び試験等の資格要件の厳格化を図ること、
 - ・ 資格取得後も、不断の自己研鑽により、建築全般にわたる一定水準の知識及び技能を維持、向上させるとともに、各々得意分野の高度な知識及び技能を獲得させるため、自己研鑽を実効あるものとするための環境整備を図ること、
- を基本として見直しを行うべきである。

高度な専門能力を有する建築士による構造及び設備設計の適正化

今日の建築設計においては、専門性が高い構造及び設備の分野に関しては、高度な専門能力を有する者の活用が不可欠となっているとともに、必要十分な能力をもつ建築士が、それぞれの分野の業務の整合性をとりつつ、設計図書として一つにまとめ上げることが必要となっている。

したがって、構造及び設備分野については、高度な専門能力を有する建築士が関与して適切に設計が行われる仕組みを制度化すべきである。

建築士及び建築士事務所の業務の適正化

専門分野別に分業化し、重層的な業務実施体制が常態化していることを前提として、建築主が安心して設計を依頼できる環境を整えることが必要である。建築士及び建築士事務所の業務を適正化するためには、業務内容の明確化とその責任を明確化し、誰が業務を行っているのかを建築主に分かるようにして、市場で選別可能とすることが必要である。特に、今日のような重層化した設計業務体制における建築士の匿名性を排除することで、責任の明確化と職業倫理意識の向上を図ることが必要である。

したがって、

- ・ 業務を依頼する建築士について消費者が建築士本人であることを直接確認できるようにすること、

- ・ 建築士が行う設計や工事監理等の業務の内容を建築主が十分理解した上で適切に契約が行われるようにすること、
 - ・ 管理建築士による事務所管理機能を強化すること、
 - ・ 業務の再委託等について適正化を図ること、
- を基本として見直しを行うべきである。

工事監理業務の適正化と実効性の確保

建築士の行う業務は、法令を守りつつ、建築主の利益を保護するため、契約に基づいて適切かつ誠実に実施されるべきものである。

したがって、工事監理業務についても契約に基づいて適正に実施されるよう、

- ・ 業務内容、実施方法の具体化や建築主への報告内容の充実等を図ること、
 - ・ 建築主の工事監理者選任義務の履行を担保するための措置を講じること、
- を基本として見直しを行うべきである。

業務実態を踏まえた業務報酬のあり方

業務報酬額を統一的・具体的に示すことは、適正な競争を阻害するおそれがあるものとして、弁護士報酬基準等についても規制改革の中で廃止され、現在は自由化されている。こうした状況を踏まえつつ、建築士が行う設計及び工事監理に関する業務報酬基準については、引き続き、標準的な業務内容とこれに伴って必要となる作業量（人・日数）を示すことが適当であるが、その際、設計業務のCAD化、専門分化や調査業務の増大といった業務実態の変化に合わせて見直しを行う必要がある。

団体による建築士及び建築士事務所の業務適正化に向けた取り組みの強化

建築士や建築士事務所における業務の適正化を図るためには、建築士等が必要な情報を共有し、必要な知識・技能を修得するための研修の提供を受け、互いに切磋琢磨できる環境を整えることが必要である。

また、建築士事務所において行われる業務の適正化や建築業務に対する信頼を回復するためには、業に携わる者が自ら率先して業務の適正化を図る必要がある。

したがって、建築士や建築士事務所を会員とする団体による、会員の資質、能力向上のための取り組みや建築士の業務の適正化を図るための取り組みが推進されるよう制度の見直しを行うべきである。

(2) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の実効性確保

新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保するための当該売主等の資力確保に関しては、保険をはじめ、供託、信託、銀行保証等を活用した制度設計が考えられるが、すでに任意加入の瑕疵担保責任保険が中小住宅生産者を中心に約1割の新築住宅を対象として活用されていること、また、諸外国においても住宅瑕疵に関する保険が活用されているケースが見られること等を踏まえれば、保険機能を活用した制度

が有力な選択肢として考えられる。また、併せて、供託等についても、瑕疵担保責任履行の実効確保の面で保険機能とバランスのとれたものとするという観点から、具体的な制度設計を進めていく必要がある。

制度設計にあたっては、被害者の迅速・確実な救済（迅速・確実な瑕疵修補）といった視点と欠陥住宅の排除・不良事業者の排除といった視点のいずれもが重要であるが、特に保険機能を活用した制度設計にあたっては、的確な検査の実施をはじめとして、モラルハザードの防止に留意することが必要である。

今般の構造計算書偽装問題によって、住宅の売主等が瑕疵担保責任を十分に履行しない場合、住宅の所有者が極めて不安定な状況に置かれることが改めて認識されるなど、住宅に対する国民の不安が根強く残る中、住宅の安全の確保に対する国民のニーズに応えるためには、具体的な制度設計が行われることを前提に、新築住宅購入者等の保護の観点から、瑕疵担保責任履行の実効を確保するための措置を講じる必要がある。

（３）建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の充実等

建築行政における監督体制・審査体制の強化

今回の構造計算書偽装事件の再発防止や新たな政策課題への対応のため、今後、国土交通大臣、都道府県知事及び特定行政庁は、

- ・的確な建築確認・検査業務の実施
 - ・違反建築物対策、耐震改修やアスベスト対策等の既存建築物の安全対策等の推進
 - ・指定確認検査機関、建築士、建築士事務所等に対する強力な指導監督の実施
 - ・省エネルギー対策、バリアフリー対策等の新たな政策課題への適切な対応
- 等を図るため必要かつ十分な建築行政の執行体制を整備する必要がある。

また、技術の高度化、法令等の見直し等に的確に対応できるよう、建築主事、確認検査員、構造計算適合性判定員等については、継続的な研修等を通じて、十分に審査能力の維持向上を図る必要がある。

建築確認・検査の特例制度の見直し

建築士が設計・工事監理を行った小規模な木造住宅等について、構造耐力等の規定の確認審査や検査が省略する特例制度が設けられているが、建築士による設計・工事監理が適切に行われなかったことにより、構造安全上問題のある違法建築物が多数建築されたことを重く受け止め、これらの規定について、適法性が確保されるよう制度の見直しを行うべきである。

建築物に関する情報の管理・提供体制の整備

様々な行政課題と法改正等に適切に対応しその実効性を上げていくためには、既存の建築物や建築士、建築士事務所等の状況について、これまで以上に正確に把握するとともに、そうした建築物の情報並びに建築士等の実績、処分等の情報を国民

に開示する体制を速やかに整備することが不可欠である。

構造計算書に係る電子認証システムの整備

構造計算プログラムを用いて作成する構造計算書の偽装の有無等について、より円滑な審査を可能とするため、電子認証システムを活用した審査体制の整備について具体化を図る必要がある。

4. 建築物の安全性確保のために講ずべき施策

(1) 建築士制度の抜本的な見直し

建築士に求められる資質、能力の確保等

適切な設計、工事監理業務を遂行できるだけの建築士の資質、能力の確保等を図るため、次の対策を講じる必要がある。

ア. 新たに建築士になる者の資質、能力の確保

近年、構造計算や構造設計、設備設計の業務内容が高度化してきており、一級建築士については、こうした専門別の業務を理解して、指示し、チェックできるだけの能力が必要となってきた。したがって、これからの一級建築士の資格付与は、こうした能力を獲得できる実務経験とその能力を確認するための試験によって厳格に判定することとすべきである。

現在、建築士試験の受験資格は、建築又は土木に関する正規の課程を卒業していること及び建築に関する一定期間以上の実務経験を有していることを基本的な要件としている。実務経験については幅広く認められており、大学院における研究期間等設計業務や工事監理業務の経験がない場合であっても受験資格が認められ、試験に合格すれば建築士として、設計業務等を行うことが可能となっている。

建築士の信頼を損なう事案の発生を踏まえ、建築士に本来期待されている設計及び工事監理に必要な能力を的確に検証した上で資格が付与されるよう、次のような措置を講ずべきである。

- ・ 受験資格である学歴要件については、受験希望者が、所定の学科を卒業しているかどうかではなく、建築士となるのに必要な知識等を修得可能な科目を履修しているか否かにより、判断すること。
- ・ 受験資格である実務経験については、原則として建築士の独占業務である設計及び工事監理の業務に関するものとし、建築士事務所の管理建築士等に証明させることとする。
- ・ さらに、試験内容についても、高度化・専門分化する建築設計に対応するため、見直しを行うこと。

イ. 既存建築士の資質、能力の向上

現在、建築士となっている者については、建築士法第22条第1項で「設計及び工事監理に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない」とされているものの、昨今発生している事案を踏まえると当該努力義務規定では不十分であり、国民の生命、財産を守るために、必要な能力が維持向上されるよう具体的な措置が講じられる必要がある。

このため、建築士事務所に所属し、業に携わる建築士については、一定期間ごとの講習の受講を義務付けることとし、講習及び受講効果を確認するための修了審査の実施により、資格取得後の新たな建築技術への対応や建築基準法令等の改正への対応等必要な能力の維持向上が図られるよう措置すべきである。

ウ．建築士であることの確認・証明

再委託などにより、設計等の業務が重層化している中で、今回の構造計算書偽装問題等では、消費者はもちろん、元請け建築士事務所も、業務を再委託している建築士の情報を正確に把握していない場合があることが明らかとなった。

設計等を業として行う場合には建築士事務所の登録が必要であり、その旨の標識を掲示することとされているが、実際の業務を行っている者が建築士なのか、それとも補助者なのかは、建築主はもちろん一般の建築士にも分かりにくいといった実態がある。

こうした実態を改善し、建築士の責任を明確化し、業務の適正化を図るため、現在の建築士免許証を顔写真入りの携帯可能なものに変更し、業務実施時に提示義務を課し、建築主等が建築士の本人確認ができるようにすべきである。

高度な専門能力を有する建築士による構造及び設備設計の適正化

建築設計が高度化・専門分化している実態を踏まえ、構造及び設備設計の適正化を図るため、次の措置を講ずべきである。

- ・ 一定規模以上の建築物等については、構造設計又は設備設計について高度な知識及び技能を有する一級建築士（特定構造建築士(仮称)、特定設備建築士(仮称)）による構造又は設備に関する設計図書の作成又は法適合性証明を義務付けること。
- ・ 上記措置が確実に実施されるよう、建築確認申請時に、特定構造建築士又は特定設備建築士が自ら設計図書を作成した場合には特定構造（設備）建築士である旨を証する書類を、それ以外の場合には法適合性証明書を確認申請書に添付しなければならないこととすること。
- ・ 特定構造建築士（又は特定設備建築士）は、構造設計図書（又は設備設計図書）の作成に関し一定以上の実務経験を有し、かつ、所定の講習を修了した者又はこれと同等と認められる者とする。

建築士事務所の業務の適正化

建築設計の分業体制が常態化していることも踏まえつつ、業務の適正化を図るため、次の措置を講ずべきである。

- ・ 事務所を管理する管理建築士について、一定の実務経験等の要件を付加するなど、その能力の向上を図ること。
- ・ 建築主の信頼に應えるため、受託した設計業務又は工事監理業務の一括再委託及び当該業務の建築士事務所以外への再委託を禁止すること。
- ・ 建築主が業務を委託する際に、所要の情報を得た上で委託するか否かの判断ができるよう、管理建築士又は開設者が指名した建築士に、一定の事項について事前説明を行わせるとともに、その内容について書面で確認させること。
- ・ 事務所の開設者に対し、所属建築士への講習受講機会の付与を義務付けること。

工事監理業務の適正化と実効性の確保

建築物の質の確保、向上を図る上で、設計と並んで重要な役割を果たす工事監理業務については、建築主と工事監理者となる建築士との間での業務内容を確認し、その適正化と第三者性などの実効性の確保を図るため、次の措置を講ずべきである。

- ・ 工事監理業務として実施する内容を、業務の受託に際して説明し、書面で確認させること。
- ・ 工事監理業務の内容、実施方法や建築主への報告内容等の適正化、明確化を図ること。
- ・ 建築基準法上の着工届けの際に工事監理業務の契約書を添付させるなど、建築主の工事監理者の選任義務について実効性を確保するための措置を講じること。

報酬基準の見直し

建築士事務所における業務の適正化を担保するとともに、建築主にとっても委託する設計業務や工事監理業務の報酬決定に際しての目安となるよう、所要の実態調査等を行った上で、標準的な業務量について、意匠・計画、構造及び設備の分野別に示す、工事金額ではなく延べ床面積に応じて示す、設計業務のCAD化、調査業務の増大を踏まえ業務量の見直しを行う等、報酬基準を定めている現行告示 1206号について、定期的に見直しを行うべきである。

団体による自律的な監督体制の確立

建築士や建築士事務所の団体への強制加入による監督体制の強化については、関係する様々な団体からは一の団体への強制加入や強制加入そのものへの反対意見が多いこと、新たに強制加入制度を採用することについて、憲法で保障された権利を制限するに足る理由が不十分であるとの指摘があること、また、現状の加入率が1割程度にとどまっており、直ちに強制加入させることについて十分な理解が得られる状況にないことから、当面、既存団体への加入率を向上させるため、次の措置を講ずべきである。

ア．団体による研修の実施

建築士及び建築士事務所の団体を建築士に対する研修等を実施する団体として位置付けることにより、建築士の資質、能力の維持向上を支援させ、その業務の適正化を図る。

イ．団体を通じた業の適正化の取り組みの推進

団体を通じた自律的な業務の適正化による消費者保護を促進するため、次の措置を講じる。

- ・ 建築士事務所協会に苦情相談業務を行わせることとし、会員には当該業務上必要な調査への応答義務を課すこと。
- ・ 建築士事務所協会以外の者に対する名称の使用を制限し、協会会員以外の者による当該名称の使用を制限すること。

ウ．団体による登録、閲覧事務の効率的・効果的な執行

建築士や建築士事務所の登録事務や登録簿の閲覧事務については、指定登録法人制度を設け、団体を活用することで行政事務の効率化を図る。

(2) 新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための資力確保措置

住宅瑕疵担保責任研究会においては、住宅の売主等が瑕疵担保責任履行の実効を確保するために住宅の売主等に必要とされる相応の資力の確保に関して、保険、保険以外の活用可能な仕組み、故意・重過失に起因する瑕疵による損害に対する仕組み、これらの仕組みが円滑に運営されるための環境整備等の議論を行い、その基本的方向性や今後の検討課題についての取りまとめが行われたところである。今後、同研究会報告を踏まえ、具体的な制度設計の検討を進めるべきである。

保険機能を活用する場合、より多くの住宅事業者の円滑かつ安定的な制度活用を可能とするため、財団法人住宅保証機構が行っている住宅性能保証制度などの既存の住宅瑕疵に係る保険の枠組みを参考としつつ、これまでの任意保険の枠組みとは異なり、全ての住宅事業者が制度を活用する可能性も想定されることを踏まえ、さらに制度の検討を進めるべきである。

また、併せて、供託等についても、瑕疵担保責任履行の実効確保の面で、保険機能とバランスをとれたものとするという観点から、具体的な検討を進めるべきである。

こうした検討を行った上で、瑕疵担保責任履行の実効を確保するための相応の資力確保措置を住宅の売主等に対し義務付けるべきである。

(3) 建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築関連情報の管理・提供体制の整備等

国、都道府県、特定行政庁における建築行政職員数の確保及び建築主事等の能力の向上、研修等

建築行政の体制整備については、国、都道府県及び特定行政庁において、具体的な整備プログラムを1年以内に策定・公表し、その実現に努めるべきである。また、その実効性を確保するため、特定行政庁において建築行政職員数、建築主事数等の執行体制が適切に確保されているかを国が定期的にモニタリングし、その内容を公開すべきである。

建築主事等の能力の向上、研修等については、各特定行政庁における独自の取組みに加え、日本建築行政会議（JCBO）が中心となって、国その他関係組織の協力のもと、建築主事、確認検査員、構造計算適合性判定員等に対する建築技術、特に建築構造に関する研修プログラムを毎年度継続的に実施する必要がある。また、国においても、地方行政職員等向けの研修会等のカリキュラムを見直し、充実を図る必要がある。

また、審査の適正化・円滑化が図られるよう、国は日本建築行政会議（JCBO）と協力して、審査等に係る法令の解釈・運用方針を明確化し、公開すべきである。

建築確認・検査の特例制度の見直し

建築士が設計・工事監理を行った多数の木造住宅について構造耐力上の違法行為が確認されたことを踏まえ、建築士が設計・工事監理を行った小規模木造住宅等について構造耐力等に関する規定の審査を省略する建築確認・検査の特例制度について、これらの規定について適法性が確保されるよう適切に見直しを行うべきである。

建築関連情報の管理・提供体制の整備

国と地方公共団体が協力して、建築物のストック情報、建築士及び建築士事務所等に係る各種情報等を各行政機関で共有化し、さらに必要に応じて消費者に対し情報提供できる建築行政情報の総合管理システムについて、既存のシステムも活用しつつ、整備する必要がある。

その際、消費者向け閲覧情報（建築計画概要、建築士及び建築士事務所の処分情報等）と特定行政庁向け情報（違法行為若しくはその疑義に関する情報等）などに分けて検討し、これらの情報を一元的に収集・管理する必要がある。

構造計算書に係る電子認証システムの整備

今後、国は、他制度での仕組みも参考にしつつ、構造計算書に係る電子認証システムの活用に向け、当該システムをより低コストで効率的に実施するための技術開発を推進するとともに、当該システムに対応した構造計算プログラムの性能評価等に関する共通ルールの構築等について検討すべきである。また、電子認証システムの導入に当たっては、すべての設計者においてその円滑な導入が進むよう支援スキームを検討すべきである。

「審議経過」

H17.12.12 建築分科会

国土交通大臣から社会資本整備審議会への諮問、社会資本整備審議会から建築分科会への付託、基本制度部会の設置

H17.12.19 第1回基本制度部会

H18. 1.10 第2回基本制度部会

H18. 1.30 第3回基本制度部会

H18. 1.30～H18. 2.15 「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」中間報告(案)についてパブリックコメント募集

H18. 2. 8 第4回基本制度部会

H18. 2.22 第5回基本制度部会

H18. 2.24 建築分科会

「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」中間報告をとりまとめ

H18. 4.24 第6回基本制度部会

「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会報告書」について緊急調査委員会座長から報告

H18. 5.31 第7回基本制度部会

(H18. 6.14 「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案」可決成立[第164回国会])

(H18. 6.21 「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律」公布)

H18. 6.26 第8回基本制度部会

H18. 7.20 第9回基本制度部会

H18. 7.31 第10回基本制度部会

「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」報告書(案)についてパブリックコメント募集

H18. 8.31 第11回基本制度部会(予定)

H18. 8.31 建築分科会(予定)

「建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について」答申をとりまとめ