

構造計算書偽装問題への当面の対応

平成 17 年 12 月 6 日
構造計算書偽装問題に関する
関係閣僚による会合

1 基本的な考え方

国民生活の最も基本的な基盤である住宅について、国民の生命・財産の安全を確保し、国民の不安を払拭するため、各府省庁間及び国と地方公共団体の間で緊密な連携を図りつつ、スピード感をもった対応を図る。

2 対応策

(1) 偽装が判明した物件への対応

① 居住者等の安全確保（国土交通省）

【これまでの対応】

ア 実態の把握

- ・ 千葉県の調査等の結果、市川市在住の一級建築士の関与が判明した物件について、偽装の有無や耐震性の調査とその結果の報告を特定行政庁に対し要請した。（11月19日）
（12月5日現在で、208物件中57物件について偽装が確認されている。）

イ 国・地方公共団体の連絡体制の整備

- ・ 国土交通省と関係地方公共団体による「構造計算書偽装問題対策連絡協議会」を設置した。（11月18日）
（これまでに4回開催。）

ウ 相談窓口の整備

○ 該当物件の居住者等への相談窓口

- ・ 「構造計算書偽装問題対策連絡協議会」の申し合わせにより、該当物件の居住者等への対応窓口を特定行政庁に設置することとし、
 - ・ 必要に応じ、該当物件の居住者等と建築主等の協議の場の

設定などの居住者等に対する支援

- ・ 該当物件の周辺住民や不安を持つその他の住民に対する相談

等を行うこととした。(11月18日)

- ・ 国土交通省において居住者等からの各種相談に応じる専用窓口を設置した。(11月29日)
- 該当物件からの退去者の受入れ住宅に関する対応窓口
 - ・ 千葉県、東京都、神奈川県において公的賃貸住宅への受入れ担当窓口を設置し、特定行政庁や居住者からの相談に対応することとした。(11月18日)

エ 居住者等の安全確保のための措置

- 居住者等への情報提供
 - ・ 耐震性に問題のある住宅、ホテルの居住者等に対して、特定行政庁から通知するとともに、当該物件名を公表した。(11月17日～)
- 受入れ住宅の確保
 - ・ 千葉県、東京都、神奈川県、都市再生機構に対し、退去者の受入れのため、公営住宅、都市再生機構住宅等の活用について要請した。(11月17日)
(11月29日現在で、約2,200戸の公営住宅、都市再生機構住宅等の提供が可能となっている。)
- 居住者への自主退去の勧告等
 - ・ 偽装が判明し危険性が確認された建築物について建築基準法に基づき特定行政庁が使用制限の命令等を行う際の危険度の目安(保有水平耐力と必要保有水平耐力の比 (Q_u/Q_{un}) が、概ね0.5以下)について、第3回協議会において申し合わせた。
また、12月中旬までに退去を促す勧告、使用禁止命令等を実施することを申し合わせた。(11月25日)
(危険性の確認された建築物14棟のうち、既に9棟について自主退去の勧告を実施している。)
- 売主(建築主)への誠実な対応の要請
 - ・ 売主として瑕疵担保責任を果たすべき建築主3社(シノケン、ヒューザー、サン中央ホーム)から、居住者対策等についての報告を聴取し、誠実に対応するよう要請した。(11月25日)

【これからの対応】

- ア 売主(建築主)への誠実な対応の要請
 - ・ 建築主に対して居住者対策の実施状況についての報告を求め、必要に応じ、要請を行う。(適時)

イ 居住者等の安全の確保のための措置

- ・ 居住者に退去を促す勧告、使用禁止命令等を実施する。(12月中旬まで)
- ・ 必要な証拠保全等の措置とともに、速やかな当該建築物の解体・撤去が可能となるよう関係者間の調整を進める。

②居住の安定確保（金融庁、総務省、財務省、国土交通省）

【これまでの対応】

ア 住宅ローン負担の軽減等

○ 分譲住宅購入者のローン負担の軽減

- ・ 住宅金融公庫の融資又は証券化ローン（フラット35）を活用してマンションを購入した居住者に対し、住宅金融公庫が返済相談に応じるとともに、仮住居費用の負担等により返済が困難になった場合に元金返済の一部を繰り延べる等返済条件の変更に応じることとした。(11月22日～)
- ・ 全国銀行協会が、本件に係る住宅ローン債務者から返済の一時繰り延べ等の要請があった場合には真摯な対応に努めること等を内容とする申し合わせをし、公表した。(11月30日)
- ・ 全国信用金庫協会、全国信用組合中央協会、全国労働金庫協会、農林中央金庫が、会員金融機関に対して、全国銀行協会の申し合わせと同様な対応を図る等の要請を行った。(11月30日～12月2日)

○ 金融サービスに関する相談への対応

- ・ 金融庁の金融サービス利用者相談室において、本件に関する相談等に対応した。

イ 固定資産税等の負担軽減

- ・ 使用禁止等となった家屋に係る固定資産税・都市計画税の取扱いについて、減免等による対応が適当である旨市町村に対して通知した。(12月2日)

【これからの対応】

ア 住宅ローン負担の軽減等

- ・ 地震等の災害の被災者に対し適用されている公庫融資の特例措置（償還期間の上限（35年）の延長、返済据置期間の設定及び据置期間における金利の一部減免）を本件に適用する。

イ 分譲住宅居住者への公的支援

- ・ 徹底した責任追及を前提に、地方公共団体と連携し、地方公共団

体の定める地域住宅計画に基づき、分譲マンション居住者に対して、地域住宅交付金を活用して以下の対策を実施する。

- ・ マンションを退去する居住者に対して、移転費、仮住居の家賃を支援するとともに、移転・再建のための相談体制を整備
 - ・ 倒壊する恐れのあるマンションを緊急に除却。当該除却に対して支援
 - ・ 建替え支援については、地域住宅計画を踏まえ適切に対応
- (別紙)

③関係者の処分、告発（警察庁、法務省、国土交通省）

【これまでの対応】

ア 関係者の処分

- ・ 構造計算書の偽装を行った疑いの強い建築士の建築士資格取消処分に関し建築士法に基づき聴聞を実施した。(11月24日)

イ 関係者の告発等

- ・ 偽装を行った疑いの強い建築士について建築基準法違反により告発した。(12月5日)

【これからの対応】

ア 関係者の処分

- ・ 構造計算書の偽装を行った疑いの強い建築士の建築士資格取消処分について手続を進める。(12月上旬目途)
- ・ 当該偽装を見逃した指定確認検査機関に対する建築基準法に基づく処分について検討する。
- ・ 事実関係の解明を進め、建築士法、宅地建物取引業法、建設業法に基づく関係者の処分について各処分権者において検討する。

イ 関係者の告発等

- ・ その他関係する建築士について建築基準法違反による告発を検討する。
- ・ 関係都県警察を調整し、国土交通省、特定行政庁から説明を受けるなどして、事案に係る関係者の刑事責任の有無につき検討を進める。

(2) 建築物全般についての対応

①国民の不安への対応（内閣府、国土交通省）

【これまでの対応】

ア 相談体制の確立

- ・ マンションの耐震性に関する国民の不安に 대응するため、国土交通省や特定行政庁において各種相談に応じるほか、建築物の構造に関する相談や法律相談に応じることのできる団体（※）を相談窓口として位置付け、必要な情報を国土交通省ホームページに掲載した。（11月29日）
また、首相官邸ホームページにも「マンション耐震性」のコーナーを設け、相談窓口に関する情報が閲覧できるようにした。（11月30日）
※ 都道府県建築士事務所協会、都道府県建築士会、（社）日本建築家協会の各支部、（社）日本建築構造技術者協会、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- ・ 各地の消費生活センター（全国524ヶ所）に対して、国土交通省公表の相談窓口の情報を周知した。（11月29日）
- ・ 社団法人全国消費生活相談員協会に対して、国土交通省公表の相談窓口の情報を周知した。（12月1日）
- ・ （独）国民生活センターのホームページにおいて、当該ホームページにアクセスした者が国土交通省公表の相談窓口情報にアクセスできるようにした。（12月1日）
- ・ 分譲マンションの管理組合の不安解消のため、分譲マンション管理の関係団体である（財）マンション管理センター、（社）高層住宅管理業協会及びマンション管理士団体連絡会が連携して耐震性を確認するための対応マニュアルを作成するとともに、マンション管理業者、マンション管理士などが同マニュアルを周知し、マンション管理組合の相談に対応する体制を構築した。（12月2日）

イ マンション等建築物の耐震診断等の促進

- 耐震診断等に応じることのできる団体に関する情報提供
 - ・ 耐震診断等に応じることのできる団体（ア※参照）に関する情報を国土交通省ホームページに掲載した。（11月29日）
- 国庫補助制度の活用促進
 - ・ 耐震診断等を希望する住民への適切な対応を行うため、住宅・建築物耐震改修等事業（国庫補助制度）を活用して耐震診断等を進めるよう、地方公共団体に要請した。（12月5日）
※ 負担割合：国1/2、地方公共団体1/2又は国1/3、地方公共団体1/3、所有者1/3

【これからの対応】

ア マンション等建築物の耐震診断等の促進

- ・ 住宅・建築物耐震改修等事業（国庫補助制度）を活用して耐震診断等を促進する。

②建築確認検査制度の総点検と再発防止策（国土交通省）

【これまでの対応】

ア 法令遵守の徹底

- ・ 設計を行う建築士事務所等に対し、法令遵守の徹底を通知した。（11月17日）

イ 建築確認検査事務の実施状況の緊急調査・点検

- ・ すべての指定確認検査機関及び特定行政庁に対し、建築確認検査における構造審査が適正に行われているかどうかについての緊急調査を指示した。（11月17日に指示。11月28日に中間報告）
- ・ 指定確認検査機関（（株）イーホームズ）に対する立入検査を実施した。（11月24日、25日）
- ・ 国土交通省内に「緊急建築確認事務点検本部」（本部長：住宅局長、職員100名程度の体制）を設置した。（12月1日）

【これからの対応】

ア 建築確認検査事務の実施状況の緊急調査・点検

- ・ 緊急建築確認事務点検本部にて、国指定の指定確認検査機関への立入検査を実施し、建築確認検査事務の実施状況と構造計算書、構造設計図等の審査方法及び審査体制について検査する。（12月上旬から実施し、年内終了目途）
また、都道府県や偽装物件の看過のあった特定行政庁の業務点検も実施する。（指定確認検査機関の検査終了後速やかに）
- ・ それ以外の特定行政庁や都道府県知事指定の指定確認検査機関については、都道府県が業務点検を実施する。

イ 社会資本整備審議会における現行制度の問題点と再発防止策の検討

- ・ 社会資本整備審議会に建築・設計の専門家、法律家、マンション居住者など第三者を含めた各界の委員からなる構造計算書問題の緊急検討機関を設置（耐震構造偽装問題緊急調査委員会（仮称））し、建築確認検査事務の総点検を行うとともに、緊急の対策を検討する。また、罰則の強化を含めた再発防止策及び瑕疵担保責任に伴う賠償費用の保険制度の導入の可否等について検討する。（12月12日に設置する予定）

(別紙)

危険な分譲マンション対策について

1. 退去者の移転先確保

マンションを退去する居住者に対して、仮住居として公的賃貸住宅（公営住宅等、都市再生機構住宅）を提供

2. 分譲住宅購入者のローン負担の軽減

住宅金融公庫融資等の返済困難者対策（償還期間の延長、据置期間の設定、据置期間中の金利下げ）の特例措置を適用

3. 地方公共団体と連携した総合的対策の実施

地方公共団体と連携し、地方公共団体の定める地域住宅計画に基づき、地域住宅交付金を活用して以下の対策を実施

- マンションを退去する居住者に対して、移転費、家賃、相談体制整備について公的支援を実施
- マンション居住者と周辺住民の安全確保のため、倒壊する恐れのあるマンションを緊急に除却。除却について、公的支援を実施
- 建替え支援については、地方公共団体の定める地域住宅計画を踏まえ、適切に対応

4. 既存マンションの耐震診断等の実施

地方公共団体と連携し、住宅・建築物耐震改修等事業を活用して既存マンションの耐震診断等を実施