

構造計算書偽装問題への対応（案）

平成18年3月14日
構造計算書偽装問題に関する
関係省庁連絡会合

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、遺漏のない的確な対応を図る。

2 対応策

(1) 偽装等が判明した物件への対応

① 居住者等の安全及び居住の安定確保（金融庁、総務省、財務省、国土交通省）

【これまでの対応】

ア 実態の把握

- ・ 姉齒元建築士の関与が判明した物件（205件）について、偽装の有無や耐震性を調査したところ、3月13日現在で調査済みの201件中97件について偽装が確認されている。（残り4件は調査中）
- ・ 姉齒元建築士が関与していない物件で、多数の姉齒物件に関係していた建築主、建設業者等（㈱ヒューザー、木村建設㈱、平成設計㈱及び㈱総合経営研究所）が関与した物件（582件）についても調査したところ、3月13日現在で調査済みの428件中4件について偽装等が確認されている。（うち、偽装があったものが3件、構造計算書の誤りと考えられる理由により建築基準法が求める耐震基準を満たしていなかったものが1件。残り154件は調査中）

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」（以下「協議会」という。）を設置した。（11月18日に

設置。これまでに14回開催)

- ・ また、地域住宅交付金の活用による分譲マンション居住者への総合的支援について協議するため、協議会の下に「危険な分譲マンション対策検討ワーキング・グループ」(以下「ワーキンググループ」という。)を設置した。(12月7日に設置。これまでに12回開催)
- ・ 地方公共団体へ政府の「当面の対応」を送付し、情報の把握及び共有について依頼した。(12月6日)

ウ 相談窓口の整備

- ・ 該当物件の居住者等への対応窓口を特定行政庁に設置し(11月18日～)、
 - ・ 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からの相談への対応
 等を行ってきた。
- ・ 国土交通省においても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)。

エ 受入れ住宅の提供

- ・ 千葉県、東京都、神奈川県において公営住宅、都市再生機構等公的賃貸住宅への受入れ担当窓口を設置する(11月18日)とともに、危険性が確認されたマンション(Qu/Qun(保有水平耐力/必要保有水平耐力)値が0.5未満であり、震度5強程度の地震で倒壊するおそれがあるもの)からの退去者に対し、3月13日までに117戸を提供した。

オ 居住者への退去勧告等

- ・ 危険性が確認されたマンション18棟のうち、15棟について自主退去の勧告又は使用禁止命令を実施(残る3棟は自主退去の勧告又は使用禁止命令の実施前に居住者が全員退去済み)した結果、3月13日現在で、13棟について全戸退去が完了している。(当初の総入居戸数506戸のうち、464戸が退去し、未退去は42戸(うち、退去予定が19戸、退去未定が23戸))

カ 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(株)シノケン、(株)ヒューザー、(株)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する(11月25日)とともに、(株)ヒューザーに対し、売主としての瑕疵担保責任を誠実に果たすよう文書で改めて指導した(12月7日)。

キ 地域住宅交付金の活用による総合的支援

- ・ 危険性が確認された分譲マンション居住者に対する相談・移転・除却・建替えまでの総合的支援（移転費や仮住居の家賃、除却費や共同施設整備費、利子負担の軽減に対する助成等）を緊急に実施するため、地域住宅交付金について平成17年度補正予算案において国費50億円を計上した。（12月20日）（別紙1及び4参照）

ク 住宅ローン負担の軽減等

- ・ 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～）

また、住宅金融公庫の融資又は証券化ローン（フラット35）の返済に係る特例措置（返済期間の延長、返済据置期間の設定及び返済据置期間における金利の引下げ）を本件に適用することとした。

（12月20日）（別紙2参照）

- ・ 住宅金融公庫融資について、平成17年度補正予算案において、融資率の引き上げ、融資手数料の免除等を措置し、融資審査の弾力化と併せ、建替え後の住宅等の取得の支援を実施することとした（12月20日）。また、建替え等に係る住宅金融公庫の貸付金の限度額の特例を延長する住宅金融公庫法の改正案を第164回国会に提出した。（別紙1、2及び4参照）。
- ・ 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申し合わせる（11月30日）とともに、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、全国銀行協会の申合せと同様の対応を図る等の要請を行った（11月30日～12月2日）。
- ・ 金融庁は、全国銀行協会など金融団体との意見交換会において、上記申合せも踏まえ、住宅ローン債務者に対して真摯な対応を行っていくことを期待する旨、伝達した。（12月14日～）
- ・ 危険性が確認された分譲マンションについては、全国銀行協会、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、政府からの要請を踏まえ、既往ローンに係る負担軽減措置の実施（返済期間の延長、返済据置期間の設定、返済据置期間における金利の引下げ等）、抵当権の抹消への協力・新たな設定のルール化及び再建後のマンション購入に係るローンの弾力的な対応について申し合わせた。（2月14日）

- ・ 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てきた。
- ケ 税負担の軽減**
- ・ 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)
 - ・ 分譲マンション居住者に対し、所得税・個人住民税について雑損控除が適用できることを周知した。(12月26日～)

【今後の対応】

ア 偽装等の実態の全容解明

- ・ 姉齒元建築士の関与が判明した物件や多数の姉齒物件に関係していた建築主、建設業者等の関与物件について、偽装の有無や耐震性の状況等に関する調査（残り158件）を速やかに完了する。

イ 除却、建替え等に係る合意形成の促進

- ・ 危険性が確認された分譲マンション（11棟）の除却、建替え等について、国と関係地方公共団体との間で連絡調整、連携を図りながら、物件ごとの状況を踏まえつつ、居住者の合意形成を促進する。

ウ 建替え及び改修の促進

- ・ 危険性が確認された分譲マンションについて、地域住宅交付金の活用、住宅ローン負担の軽減、税負担の軽減等により、建替え等を促進する。
- ・ 上記以外の分譲マンションについては、住宅・建築物耐震改修等事業、住宅ローン負担の軽減、税負担の軽減等により、耐震改修を支援する。
- ・ 分譲マンション、賃貸マンション、ホテルの別を問わず、(財)日本建築防災協会に設置された建築構造の学識経験者等からなる「違反是正計画支援委員会」の活用により、建替え等の判断を行うことが困難な場合の耐震性の的確な判断のための技術的支援や改修を選択する場合の計画の妥当性の判定の支援を実施する。(別紙3及び4参照)

エ 売主（建築主）に対する責任追及

- ・ 危険性が確認された分譲マンションの除却、建替え等についての公的支援を実施する前提として、第一義的に瑕疵担保責任を負う売主（建築主）である事業者に対して徹底した責任追及を行う。(別紙1（参考）参照)

②関係者の処分、告発等（警察庁、法務省、国土交通省）

【これまでの対応】

- ・ 構造計算書の偽装を行った姉齒建築士について、建築基準法違反により告発する（12月5日）とともに、建築士事務所の登録取消処分（同日）及び建築士の免許取消処分（12月7日）を実施した。
- ・ 警視庁、千葉県警察、神奈川県警察は合同捜査本部を設置し（12月7日）、関係場所の一斉捜索を実施した（12月20日～22日）。
- ・ 姉齒元建築士が偽装を行った物件の元請建築士等について処分を実施した。（1月24日免許取消処分8名、2月9日建築士事務所の登録取消処分6事務所、3月6日免許取消処分1名、業務停止処分5名）
- ・ 偽装を知らずながら物件を販売した㈱ヒューザーについて、宅地建物取引業の免許取消処分を実施した。（2月23日）

【今後の対応】

- ・ 警視庁、千葉県警察、神奈川県警察により設置された合同捜査本部において所要の捜査を進める。
- ・ その他構造計算書の偽装等を行った建築士について、必要に応じて告発を検討するとともに、建築士法に基づく処分について検討を進める。
- ・ 偽装を見逃した指定確認検査機関等について、建築基準法に基づく処分を順次実施する。
- ・ 上記以外の関係者についても、宅地建物取引業法、建設業法に基づく処分について各処分権者において引き続き検討する。

（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、総務省、財務省、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応えるため、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）。これに基づき、消費生活センターにおいて、相談者に対して適切な相談窓口の紹介を行ってきた。
- ・ (社)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）。また、国土交通省が公表したマンションの耐震性等についてのQ&Aへもアクセスできるようにした（12月9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）
- ・ マンションの耐震性に関する国民の不安に応えるため、マンションの耐震性の確認方法や相談先などについて、Q&Aとしてまとめ、国土交通省ホームページに掲載した。（12月8日）

イ マンション等建築物の耐震診断・耐震改修の促進

- ・ 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）
- ・ 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

- ・ 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修を全国的に促進するとともに、国土交通省の「緊急建築確認事務点検本部」（8頁②イ参照）主導によるサンプル調査等を実施するため、住宅・建築物耐震改修等事業について、平成17年度補正予算案において、国費30億円を計上した。（12月20日）
- ・ 旧耐震基準（昭和56年以前の耐震基準）により建築された住宅等の耐震改修をより効果的に促進するため、所得税における耐震改修

税額控除制度及び固定資産税における減額制度等を創設することとした。(租税特別措置法、地方税法の改正案を第164回国会に提出)
(別紙5参照)

- ・ 旧耐震基準により建築された建物について、宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者が交付する重要事項説明書に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載するよう宅地建物取引業法施行規則の改正を行った。(3月13日公布、4月24日施行)

【今後の対応】

ア 国民の相談への的確な対応

- ・ 多様な相談体制によりの確に対応するとともに、相談窓口等に寄せられた、偽装の疑いを指摘された物件情報等について、偽装の有無や耐震性の状況等を調査する。

イ 違反建築物や違法な設計を行った建築士等への厳正な対応

- ・ 危険な違反建築物を把握した場合、安全性の確認、建築主・住民等への通知、公表、違反是正、関係者の処分等の一連の業務を迅速、厳正に行う。
- ・ 建築士、指定確認検査機関等を監督する国、都道府県と特定行政庁が違反に関与した設計者等の情報を共有する。
- ・ 上記を的確に実施するための執行体制を整備し、業務方法を確立する。

ウ マンション等建築物の耐震診断・耐震改修の促進

- ・ 住宅・建築物耐震改修等事業(国庫補助制度)及び地域住宅交付金を活用して耐震診断・耐震改修を促進するとともに、既存のマンション等(約500件)の耐震性のサンプル調査等を速やかに完了する。
- ・ 国指定の指定確認検査機関(50機関)の確認済物件(103件)に係る構造計算書の再計算を速やかに行い、建築基準法令に適合しないおそれがある場合は、配筋やコンクリートに関する実地調査を実施する。(別紙3及び4参照)

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

- ・ 全ての指定確認検査機関(国指定50機関、都道府県知事指定73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)

- ・ 指定確認検査機関(㈱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名程度の態勢)を設置し(12月1日)、全ての指定確認検査機関及び構造計算を要する建築物に係る確認検査業務を実施する271特定行政庁について構造計算書、構造設計図等の審査方法、審査体制等に関する緊急点検を行った(結果公表:民間機関12月28日、特定行政庁1月30日及び2月8日)。

その結果、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(地震力等が作用した際に柱、梁等に生ずる抵抗力)等の算定値に異常な値がないことの確認の不履行、構造計算書の断面リストと構造設計図書の不十分な照合、エラーメッセージの有無の確認の不履行など、構造審査上の不備が確認された。

ウ 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

- ・ 国土交通大臣の諮問により、建築基準法、建築士法及び住宅品質確保法を中心とする建築物の安全性確保のための制度について総点検を行い、再発防止策を検討するとともに、安心して住宅の取得や建築物の利用ができるよう、消費者保護のための制度の見直し等について検討するため、社会資本整備審議会建築分科会において、基本制度部会を設置した。(12月12日)
- ・ 指定確認検査機関等の緊急点検の結果や第三者委員会(エ参照)の中間報告も踏まえながら、社会資本整備審議会建築分科会において中間報告を取りまとめた。(2月24日)(別紙6参照)

エ 第三者委員会における検討

- ・ 構造計算書偽装問題に関するこれまでの行政対応上の問題の検証、今後の建築行政における緊急対応のあり方について調査検討を行うため、国土交通大臣の私的諮問機関として、建築・設計の専門家、法律家、マンション住人代表など各界の委員からなる第三者委員会「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」を開催(12月16日～)し、中間報告を取りまとめた。(2月8日に中間報告)(別紙7参照)

【今後の対応】

ア 社会資本整備審議会及び緊急調査委員会の中間報告を踏まえた再発防止策の実施

- ・ 社会資本整備審議会建築分科会の中間報告及び構造計算書偽装問

題に関する緊急調査委員会の中間報告を踏まえ、早急に構すべき次の施策等について制度改正を行う。(建築基準法等の改正案を第164回国会に提出予定)(別紙8)

(1) 建築確認・検査の厳格化

- ① 一定の高さ以上等の建築物について、指定機関による構造計算審査の義務付け
- ② 建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法の指針の策定及び公表(指針に基づく厳格な審査、検査の実施)
- ③ 建築確認の審査期間の延長
21日→35日(最大70日まで延長可)
- ④ 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

(2) 指定確認検査機関の業務の適正化

- ① 指定要件の強化(損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等)
- ② 指定確認検査機関の損害賠償能力に関する情報開示の義務付け
- ③ 特定行政庁による指導監督の強化
 - ・ 特定行政庁に立入検査権限を付与
 - ・ 指定確認検査機関に不正行為があった場合、特定行政庁からの報告に基づき、指定権者による業務の停止命令等の実施
 - ・ 特定行政庁に対する報告内容に、建築確認審査の実施状況等の事項を追加

(3) 図書保存の義務付け等

- ① 特定行政庁に対して、図書の保存を義務付け
- ② 指定確認検査機関及び建築士事務所の図書保存期間の延長

(4) 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

- ① 建築士等に対する罰則の大幅な強化(懲役刑の導入等)
 - ・ 耐震基準など重大な実体規定違反に係る罰則の強化
 - ・ 建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明に係る罰則の新設
 - ・ 不動産取引の際に重要事項の不実告知等に係る罰則の強化
- ② 建築士等の業務の適正化
 - ・ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化
 - ・ 設計・工事監理の下請け契約締結時に書面の交付を義務

付け

③ 確認申請書等に担当した全ての建築士の氏名等の記載を義務付け

④ 免許取消し後免許を与えない期間の延長

2年間→5年間（建築基準法違反により罰金刑を受けた者等については更なる延長可能）

(5) 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

① 建築士及び建築士事務所に関する情報開示の徹底

- ・ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表

- ・ 建築士事務所に所属する全ての建築士の氏名、業務実績等の情報開示

② 指定確認検査機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示の徹底

(6) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

① 宅地建物取引業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方に説明することを義務付け

② 宅地建物取引業者等に対し、契約締結時に加入している保険等の内容を記載した書面を買主に交付することを義務付け

イ 社会資本整備審議会及び緊急調査委員会の最終報告を踏まえた施策の実施

- ・ 構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会において、3月末を目途に最終報告を取りまとめる。

- ・ 社会資本整備審議会建築分科会において、構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会の最終報告等も踏まえながら、次の課題を含めて8月末を目途に最終報告を取りまとめ、必要な措置を速やかに実施する。

- ・ 建築士の資質、能力の向上

- ・ 工事監理業務の適正化

- ・ 建築物のストック情報の充実等

分譲住宅居住者への公的支援について

1. 基本認識

今回の問題に関しては、まず、瑕疵担保責任を負うべき建築主等に対して徹底した責任追及を行うこととしているが、行政としても以下の点にかんがみ、類似の財政措置との均衡に配慮しつつ、緊急措置としての支援を行うものである。

- ① 分譲マンション居住者等の安全の確保と居住の安定の確保は、緊急に対応すべき課題であること。
- ② 建築確認検査という公の事務で、結果として構造計算の偽装を発見するに至らなかったという特別な事情にかんがみれば、これを純然たる民民の問題と割り切って分譲マンション居住者に全てのリスクを負わせることは適当ではないこと。

2. 対策内容

(1)基本方針

- ① 地方公共団体との連携のもと、地方公共団体が策定す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、「地域住宅交付金制度」を活用し、相談・移転・除却・建替えまでの総合的な支援を実施する。(既存の制度を総動員した形で対応しようとするものである。)

[参考] 地域住宅交付金制度

地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備などについての地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するため、平成17年度に創設された制度。国45%・地方55%の負担で事業を実施するもので、平成17年度予算額は580億円、平成18年度予算額は1520億円となっている。平成17年度補正予算において、構造計算書偽装問題に係る緊急対策として、50億円を計上するとともに、制度を拡充(提案事業枠1割⇒2割)。

- ② 居住者の方々にも応分の負担をしていただくざるを得ないが、これらの措置を通じて、居住の安定が図られるよう支援し、居住者が対応可能な水準まで負担を軽減、居住者の生活再建が図られるよう支援していく。

(2) 対象となる分譲マンションの要件

- ① 構造計算書の偽装を原因とし、違反建築物が建築されたこと自体について区分所有者に責のないこと
- ② 構造計算書の重大な偽装が建築確認において発見するに至らなかったものであること
- ③ 区分所有者が自ら居住する住戸が大部分であること
- ④ 必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率が0.5未満で、耐震改修による対応は困難であり、建築基準法第9条に基づく除却命令を受けたものであること

(3) 措置内容

① 助成内容

建替え後のマンションに戻り入居する居住者に対し、地域住宅交付金を活用して、以下のような支援策を講じる。

ア. 危険な分譲マンションの除却費や建替えの際の廊下・エレベーター等の共同施設整備費に対して支援（基幹事業）

イ. 移転支援のための相談窓口の設置、移転費や仮住居の家賃についても支援（提案事業）

○ 家賃助成

【助成額】

- ・ 家賃（月額）の2/3を助成する。
- ・ 家賃（月額）のうち助成対象となる家賃（月額）の額の上限を15万円とする。ただし、地域の実情により20万円までとすることができる。
- ・ 敷金は自己負担とする。

【助成期間】

- ・ 家賃の助成期間を原則として2年間とする。
- ・ 戻り入居をしない者については、仮住居を退去するまでの期間とする。ただし、建替事業に参加しないことが確定（売買契約成立）してから3ヶ月を限度とする。

○ 移転費助成

- ・ 移転費助成額は1回当たり25万円以内の実費とする。ただし、緊急に移転を促進する必要がある場合においては、この限度額によらないことができる。
- ・ 原則として仮住居への入居に係る移転費及び戻り入居又は仮住居からの退去に係る移転費の2回を対象とする。ただし、特別な事情がある場合はこの限りでない。

ウ. 新たな住宅ローンの利子相当分の軽減についても支援（提案事業）

② 具体的な事業のスキーム（動かし方）

個々の物件ごとの事情、地方公共団体の対応状況により変化しうるが、例えば次のようなスキームが考えられる。

ア. 地方公共団体が危険な分譲マンションを買い取り、これを除却した後、マンションを再建築する。

イ. 国は、居住者の移転費や仮住居の家賃、除却費や共同施設整備費、利子負担の軽減を対象として、地方公共団体に対して地域住宅交付金を交付する。

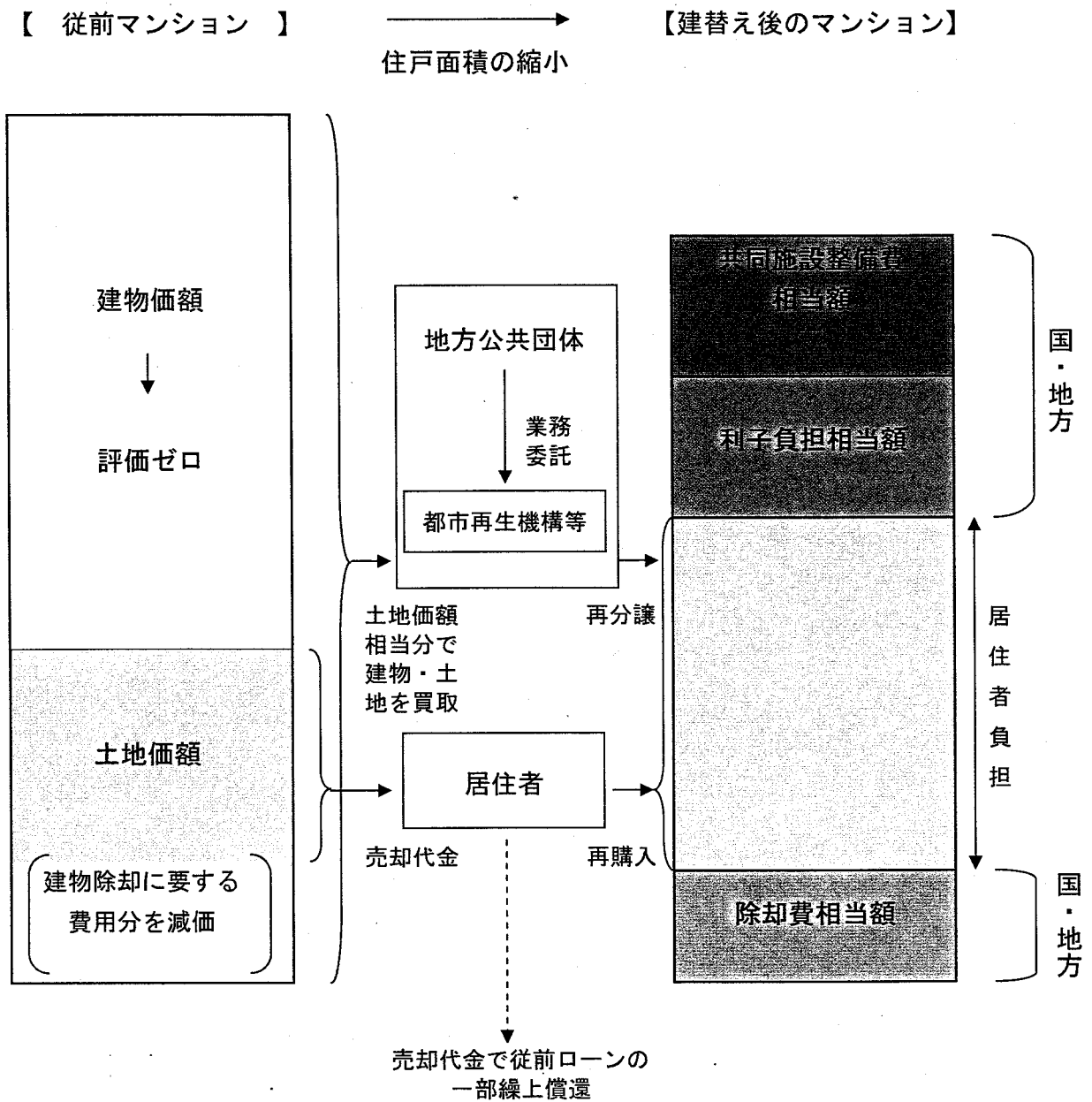
ウ. その際に、地方公共団体からの委託を受けて、都市再生機構等が居住者との調整や事業のコーディネートを行うことも考えられる。

(4) その他

既存の住宅金融公庫融資等に係る返済困難者対策の特例措置を適用するとともに、建替え後の住宅等の取得における融資率の引き上げ、融資手数料の免除、融資審査の弾力化等の住宅金融公庫融資における支援を実施する。

分譲住宅居住者への公的支援のスキーム例
【地方公共団体が買い取る場合】

- 売主の瑕疵担保責任等を徹底して追及していくことを前提に、緊急を要する居住者等の安全の確保と居住の安定を図る。
- 従前マンションより住戸面積を縮小し、総戸数を増加させ、建替え後のマンション一戸当たりの価格を圧縮している。



(参考)

構造計算書偽装問題に係る公的支援措置についての売主に対する責任追及について

1. 今回の公的支援措置を実施するにあたっては、その前提として、第一義的に瑕疵担保責任を負う売主である事業者に対して徹底した責任追及を行うことが必要である。
2. 本年2月15日、国土交通省から関係地方公共団体に対して、今回の公的支援措置を実施するにあたって、売主に対する責任追及について遺漏なく対応されるよう、「公的支援措置に係る売主に対する請求についての現時点における基本的考え方」(別添参照)を通知。

公的支援措置に係る売主に対する請求についての現時点における基本的考え方

(1) 危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成についての請求の方法

① 破産手続開始前に公的支出を行う場合

危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成については、民法上の「第三者弁済」と位置づけることができ（民法第474条）、その結果、行政側の支出において売主である事業者（以下「売主」という。）には買主である居住者（以下「買主」という。）に対して損害賠償債務の一部について支払を要しなくなるという利得が生じるので、民法上の「不当利得」の要件を満たす（民法第703条）。

これに基づいて、支出を行った行政側（地方公共団体）から売主に対して、公的支援措置としての支出相当額について「不当利得返還請求」を行う。

② 破産手続開始後に公的支出を行う場合

破産手続開始後に危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成を行う場合でも、当該助成は①と同様に民法上の「第三者弁済」に該当するが、破産法の規定を踏まえて、破産手続開始後は「弁済による任意代位」（民法第499条）により損害賠償請求権を取得し、当該損害賠償請求権について破産債権の届出を行う。

この場合、(i)買主に代位して売主に対して請求することについての買主の承諾と(ii)弁済を受けたことについての買主から売主への通知が必要となることから、公的支援措置を行う地方公共団体は、買主から、売主に対して代位請求することについての承諾及び売主に対する通知を行うことについての委任を受けて、これらの手続を経たうえで売主に対して公的支援措置としての支出相当額について請求を行う。

(2) 地方公共団体は、(1)の請求又は破産債権の届出により事業者からの支払又は事業者の破産財団からの配当を受けた場合は、当該支払又は配当を受けた額のうち国の助成割合相当額（45%）を国に返納する。

(3) マンション建替えにあたっての除却費、共同施設整備費等に係る助成についての請求の方法

マンション建替えにあたっての除却費、共同施設整備費等に係る助成については、債権譲渡（民法第466条）によるスキームを基本としてその方法について引き続き協議・調整を行ったうえで売主に対する責任追及を行う。

構造計算書偽装に係る住宅の居住者への住宅金融公庫の支援について

1. 構造計算書の偽装に係る住宅の居住者の住宅金融公庫融資及び証券化ローン(フラット35)の返済方法の変更

構造計算書の偽装に係る住宅の居住者で、住宅金融公庫融資又は証券化ローン(フラット35)を利用している者が、仮住居の確保のための費用負担等により返済が困難となった場合に対応するため、当該居住者の申し出があった場合には、災害により返済が困難となった者と同様の返済方法の変更を行う。(12月20日)

(1) 返済方法変更の内容

- ① 返済金の払込みの猶予(支払能力の低下割合に応じて、1年～3年)
- ② 猶予期間中の金利の引下げ(支払能力の低下割合に応じて、0.5%～1.5%減)
- ③ 返済期間の延長(支払能力の低下割合に応じて、1年～3年)

返済方法の変更 支払能力低下割合(※)	払込みの猶予期間・ 返済期間の延長期間	払込み猶予期間中の 利率の引下げ幅
30%未満	1年	0.5%
30%以上60%未満	2年	1.0%
60%以上	3年	1.5%

(※) 支払能力低下割合は、次のとおり算出する。

$$\text{支払能力低下割合} = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{勧告、命} \\ \text{令等の日} \\ \text{前1年以} \\ \text{内の収入額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{勧告、命} \\ \text{令等} \\ \text{の日後1} \\ \text{年間に} \\ \text{おける} \\ \text{収入予} \\ \text{定額} \end{array} \right) + \begin{array}{l} \text{融資住宅} \\ \text{の除却又} \\ \text{は復旧に} \\ \text{要する} \\ \text{自己資金} \end{array}}{\text{勧告、命令等の日前1年以内の収入額}} \times 100$$

(2) 対象となる居住者

融資を受けた住宅(融資住宅)が耐震性が著しく劣る等の保安上危険な状況にあるとして、都道府県知事、市町村長等から、融資住宅からの退去、融資住宅の除却等の勧告、命令等を受け、融資住宅の除却又は復旧に相当の自己資金を要すること等により、収入月額が次の①又は②のいずれかとなる見込みの者。

- ① 収入月額が、毎月の返済額の4倍以下
- ② 収入月額が、世帯人員に60,000円を乗じて得た額以下

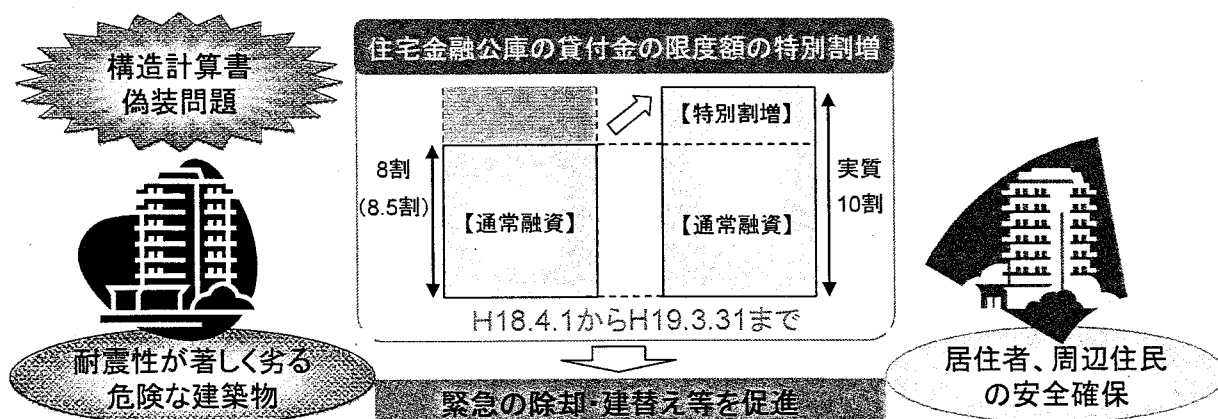
[収入月額の算出方法]

$$\text{収入月額} = \left(\begin{array}{l} \text{勧告、命令等の日} \\ \text{以後1年間に} \\ \text{おける} \\ \text{収入予定額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{融資住宅の} \\ \text{除却又} \\ \text{は復旧に} \\ \text{要する} \\ \text{自己資金} \end{array} \right) \times \frac{1}{12}$$

2. 住宅金融公庫法の改正（特別割増制度の延長）

本法の公布日から平成19年3月31日までの間に住宅金融公庫が資金の貸付けの申込みを受理した貸付金のうち、地震に対する構造耐力上の安全性の確保が著しく不十分であるため保安上危険な建築物に係る一定の貸付金の限度額の特例を設ける等の措置を延長する。

※ 内需拡大のための現行の特別割増制度は、平成18年3月31日までの期限



3. 建替え後の住宅等の取得に対する融資

特定行政庁から退去勧告等の出された世帯向け分譲マンションの区分所有者等が、建替え後の住宅等を取得するに際し、住宅金融公庫融資を活用しようとする場合には、公庫の担当者が資金計画のきめ細かな相談に応じ、個々の世帯の状況を勘案した返済計画の検討を行うとともに、建替え後の住宅等の取得にあたって低利の資金が十分に確保されるよう、以下のとおりの融資を行う。

- ① 融資金利
基準金利－0.20%
- ② 償還期間
35年を上限とする。
- ③ 融資率
通常の住宅金融公庫融資の実質融資率(80%)を最大で100%に引き上げる。
- ④ 収入等の審査
返済額の収入に対する割合に関する審査にあたり、同居していない親族（連帯債務者）の収入を合算することを認める等審査を弾力的に行う。
- ⑤ その他
融資手数料（約4万8千円）について免除する。

サンプル調査等による耐震性能の検証等の実施

住宅・建築物耐震改修等事業の活用により、マンション等に係る耐震診断として、次の事業を実施。

1. 全国の既存建築物から選定したマンション等の耐震性能の検証

大規模物件を扱う全国約270の特定行政庁に保存されている最近のマンション等の建築計画概要書を基に合計約500件を抽出し、構造計算書の再計算を行うとともに、所有者の了解を得て、配筋やコンクリートに関する実地調査を含む構造計算を実施（平成17年度及び平成18年度の2か年で実施）。

2. 指定確認検査機関の確認済物件に係る構造計算書の再計算の実施

緊急建築確認事務点検本部において実施した国指定の指定確認検査機関(50機関)に対する立入検査時に、当該機関が確認を行った構造計算書の中から、構造設計図の柱・梁の断面積が小さいものや鉄筋の本数が少ないものなど、特に設計条件が厳しい（余裕が少ない）と思われる物件を各機関につき原則2件（合計103件）抽出して、構造計算書等を提出させ、再計算を実施。

その結果、建築基準法令に適合しないおそれがある場合は、所有者の了解を得て、当該建築物について、配筋やコンクリートに関する実地調査を実施。

3. 構造計算書偽装により安全上問題のある分譲マンション等の耐震性能の判定支援

保有水平耐力指標値が0.5前後であり、マンション所有者及び特定行政庁等が、建替え等の判断を行うことが困難な場合等において、当該特定行政庁の要請に応じて耐震性の的確な判断のための技術的支援を行うほか、改修を選択する場合の計画の妥当性の判定の支援を実施。（(財)日本建築防災協会に建築構造の学識経験者等からなる第三者委員会「違反是正計画支援委員会」を設け実施）

構造計算書偽装問題に係る予算措置の概要（国土交通省）

1. 地域住宅交付金（17年度補正：50億円、18年度当初：1,520億円の内数）

売主等の瑕疵担保責任の徹底追及と居住者の方々の応分の負担を前提に、地方公共団体が主体となって、分譲マンション居住者の安全・居住安定の確保を図るとともに、周辺住民への危害防止を図るため、構造計算書偽装問題に係る緊急対策として、地域住宅交付金を拡充（提案事業枠1割→2割）し、危険な分譲マンション居住者に対する相談・移転・除却・建替えまでの総合的な支援を実施。

【対象となる分譲マンションの要件】

- ① 構造計算書の偽装を原因とし、違反建築物が建築されたこと自体について区分所有者に責のないこと
- ② 構造計算書の重大な偽装が建築確認において発見するに至らなかったものであること
- ③ 区分所有者が自ら居住する住戸が大部分であること
- ④ Q_u/Q_n （保有水平耐力/必要保有水平耐力）が0.5未満で、耐震改修による対応は困難であり、建築基準法第9条に基づく除却命令を受けたものであること

【地域住宅交付金による助成対象の例】

- ① 地方公共団体における相談窓口の整備費用
- ② 移転費や仮住居の家賃軽減費用
- ③ 対象マンションの除却費
- ④ 対象マンションの建替えの際の廊下・エレベーター等の共同施設整備費
- ⑤ 建替えに係る新たな住宅ローンの利子相当分の軽減費用

なお、このほか、 Q_u/Q_n が0.5以上のものについては、通常のプロポーザル事業により耐震改修費用を助成。

【平成18年度】

地域住宅交付金を大幅に増額（1,520億円、対前年度+940億円）し、この内数で適切に対応。

2. 住宅・建築物耐震改修等事業（17年度補正：30億円、18年度当初：130億円の内数）

住宅・建築物の耐震性に対する国民の不安を解消するため、耐震診断・耐震改修を全国的に促進。

さらに、緊急建築確認事務点検本部主導によるサンプル調査等を実施。

【平成18年度】

住宅・建築物耐震改修等事業を大幅に増額（130億円、対前年度+110億円）し、この内数で適切に対応。

3. その他

住宅金融公庫融資について、建替え後の住宅等の取得に必要な資金の融資に係る融資率の引き上げ、融資手数料の免除等を措置する。（平成17年度補正予算、平成18年度予算）

住宅・建築物の耐震改修促進のための平成18年度税制改正案について

住宅・建築物の耐震化率を今後10年間で90%まで引き上げることを目標として、耐震性が確保された良質なストックの形成を促進するため、以下の特例措置を創設する。

1. 住宅に係る耐震改修促進税制の創設（所得税、固定資産税）

○所得税

個人が、平成20年12月31日までに、一定の区域内※において、旧耐震基準（昭和56年以前の耐震基準）により建設された住宅の耐震改修工事を行った場合、当該耐震改修工事に要した費用の10%相当額（20万円を上限）を所得税額から控除する。

※住宅耐震改修のための一定の事業を定めた以下の計画の区域

- ・『地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法』の地域住宅計画
- ・『建築物の耐震改修の促進に関する法律』の耐震改修促進計画
- ・住宅耐震改修促進計画（地方公共団体が地域の安全を確保する見地から独自に定める計画）

○固定資産税

旧耐震基準により建設された住宅について、一定の耐震改修工事を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額（120㎡相当部分まで）を以下のとおり減額する。

- ①平成18～21年に工事を行った場合：3年間1/2に減額
- ②平成22～24年に工事を行った場合：2年間1/2に減額
- ③平成25～27年に工事を行った場合：1年間1/2に減額

2. 事業用建築物に係る耐震改修促進税制の創設（法人税、所得税）

事業者が、平成20年3月31日までに、特定建築物（事務所、百貨店、ホテル、賃貸住宅等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物）について、耐震改修促進法の認定計画に基づく耐震改修工事を行った場合で、当該特定建築物につき耐震改修に係る所管行政庁の指示を受けていないものを対象として、10%の特別償却ができる措置を講ずる。

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

一級建築士による構造計算書の偽装を、設計図書の作成、建築確認、工事施工等の各段階で見過ごしたことから、建築基準法、建築士法等に係る建築行政上の諸課題を検証し、制度見直しに早急に取り組むことが必要

建築物の安全性確保のため早急に講ずべき施策

1. 建築確認・検査の厳格化

■ 第三者機関による構造計算審査の義務付け等による構造設計図書の審査方法の厳格化

- ◇ 一定の高さ以上等の建築物に対する第三者機関における構造計算審査の義務付け
- ◇ 審査基準を法令上明確化 ◇ 構造計算プログラムの改ざん防止措置の徹底
- ◇ 建築確認の法定期間の延長

■ 中間検査の義務付け等

- ◇ 多数の者が利用する建築物に対する中間検査の義務付け ◇ 検査基準を法令上明確化

2. 指定確認検査機関に対する監督の強化等

■ 責任の明確化と指定要件の強化

- ◇ 損害賠償能力確保のための財産、保険金等の要件の強化
- ◇ 公正中立性確保のための出資割合等の要件の強化 ◇ 確認・検査の人員体制の要件の強化 等

■ 特定行政庁による指導監督の強化

- ◇ 特定行政庁による指定確認検査機関に対する立入検査の実施等
- ◇ 立入検査等の結果に基づく業務停止等の処分の適切な実施

■ 処分の厳格化

3. 建築士等に対する処分・罰則の強化

■ 処分の強化

- ◇ 設計図書、確認申請書等に関与した全ての建築士の氏名、所属する建築士事務所の名称等の明示
- ◇ 構造計算書の偽装など故意による違反設計行為、脱法相談等を行った建築士に対する処分の強化

■ 罰則の強化

- ◇ 国民の生命に関わる重大な規定違反を行った設計者や建築主に対し懲役刑の導入も含めた罰則の大幅な強化
- ◇ 名義貸し等の不正な行為を行った建築士等に対する新たな罰則の新設

4. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等

■ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等

- ◇ 住宅の売主等の瑕疵担保責任、建築士事務所の損害賠償責任について、履行の実効性の確保

■ 住宅性能表示制度の充実・強化

- ◇ 住宅の取引時における住宅性能評価の実施状況の開示 等

5. 建築士及び建築士事務所、指定確認検査機関に関する情報開示制度の充実、強化

■ 建築士及び建築士事務所に関する情報開示の徹底

- ◇ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表
- ◇ 建築士事務所に所属するすべての建築士の氏名、業務実績等の情報開示

■ 指定確認検査機関の情報開示の徹底

- ◇ 業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示

6. 図書保存期間の延長

■ 指定確認検査機関、特定行政庁における確認申請書等の保存期間の延長

施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題

1. 建築士制度に係る課題

- 専門分野別の建築士制度の導入 ■ 建築士の資質、能力の向上
- 建築士事務所の業務の適正化 ■ 建築士会及び建築士事務所協会等への加入の義務付け 等

2. 国及び都道府県、特定行政庁における監督体制、審査体制の強化と建築物のストック情報の充実等

- 国及び都道府県、特定行政庁における監督体制、審査体制の強化
- 建築物ストック情報に関するデータベース整備、行政機関の相互連携の強化 等

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会
＜中間報告ポイント 平成18年2月8日＞

I 偽装問題に取り組む視点

国民の視点に立ち、国民の不安を解消するため、幅広い角度から検討

1 国民に広がる不安

- 委員会としてしっかりと受け止め、安全・安心の確立を目指す。
 - ・ 身近な分譲マンションでの事件。被害者は明確。しかし、責任の所在が不明確。
 - ・ 事態の広がりが見えぬ。耐震強度についての判断が二転三転。
 - ・ 欠陥住宅や悪質リフォームに対する不安、何を信じてよいか分からない状況。

2 検討の視点

- 様々な認識の相違が存在。こうしたギャップに留意し、国民の不安を極小化する視点、不安の拡大を抑制する視点などからの検討が必要
 - ・ 「最低基準」である建築基準法を、多くの国民が「十分条件」と認識。
 - ・ 建築確認の内容、責任と範囲について、関係者間での認識の不一致。
 - ・ 建築関係諸制度が建築物の巨大化、建築技術の高度化等に対応できていない。
 - ・ 単なる道具である「構造計算プログラム」を、審査側までもが絶対視。

II 検討すべき課題

- 信頼回復のためなすべきことは、以下の通り（委員会でなされた議論）
- 緊急に取り組むこと、中・長期に取り組むことの分別が必要
 - ① **建築確認制度**・・・建築確認検査制度の抜本的な見直しが必要
確認申請における構造関係図書の工夫、ピアチェック導入の検討、審査機関の責任の明確化、罰則の強化 等
 - ② **確認検査機関**・・・国民の期待に応えられるよう制度の再構築が必要
中間検査など建築現場での検査の充実、民間確認検査機関に対する指導監督の強化、民間確認検査機関のマネジメントシステムの構築と継続的な監視体制 等
 - ③ **資格等の人的体制**・・・建築士の資格制度の見直し、地位向上について検討
構造専門家の認証、職能団体の活用等による実践的職業倫理の強化 等
 - ④ **消費者保護等**・・・消費者の選択が可能となる情報提供仕組みの検討
保険制度の活用等によるリスク回避、分譲業者等からの構造計算書等設計図書開示の徹底、性能表示の充実 等
 - ⑤ **情報収集の仕組みの整備**・・・通報への対応について意識向上が必要
公益通報等の情報収集に努める体制の整備、情報収集窓口の設置 等
 - ⑥ **被害者救済等問題発生後の対応の仕方**・・・国民への十分な説明が必要
公の責任の明確化など救済についての原則の確立、安定的な救済スキームの事前準備の推進、国民への説明の充実 等
 - ⑦ **関係住民や国民に対する情報提供のあり方**・・・迅速で正確な情報提供の検討
迅速かつ正確な情報提供の推進、的確で信頼性のある技術情報の提供システム等
 - ⑧ **人材育成**・・・高度な技術と高い見識を有する建築技術者が必要。
構造等の専門的知識を有する技術者の育成、倫理観を備えた人材の育成 等

〔最終報告に向けて〕

建築行政における緊急対応のあり方について検討を進めるとともに、建築ストック重視社会への転換を見据え、建築行政に止まらず建築物の流通や施工に係る課題なども含め広範な議論を行う。

建築基準法・建築士法等の改正(案)について

目的

耐震偽装事件の再発を防止し、法令遵守を徹底することにより、建築物の安全性に対する国民の信頼を回復

建築基準法、建築士法等の改正(案)の概要

1. 建築確認・検査の厳格化

- ◆ 一定の高さ以上等の建築物※について、指定機関による構造計算審査の義務付け

※木造：高さ13m超又は軒の高さ9m超
鉄筋コンクリート造：高さ20m超等 等

- ◆ 建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法の指針の策定及び公表

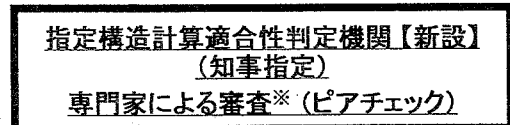
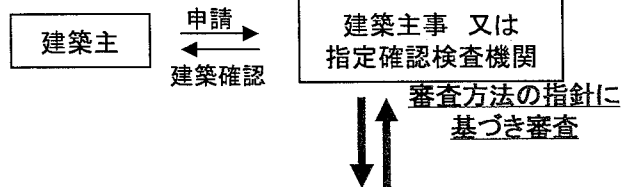
⇒指針に基づく厳格な審査、検査の実施

- ◆ 建築確認の審査期間の延長

21日→35日
(最大70日まで延長可)

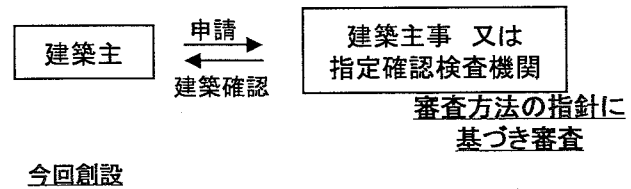
- ◆ 3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務づけ

一定の高さ以上等の建築物



※大臣認定プログラムによる再計算を行えば審査を効率化

上記以外の建築物



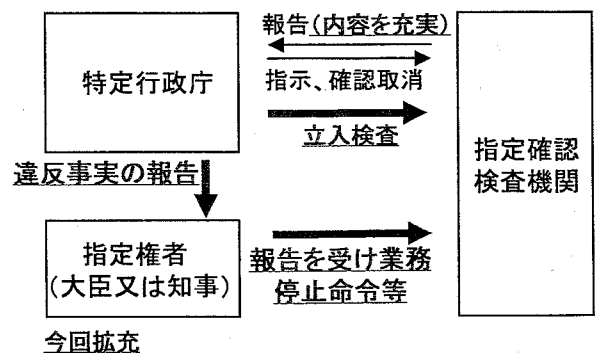
今回創設

2. 指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 指定要件の強化 (損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等)

- ◆ 指定確認検査機関の損害賠償能力に関する情報開示の義務付け

- ◆ 特定行政庁による指導監督の強化
 - ・ 特定行政庁に立入検査権限を付与
 - ・ 指定確認検査機関に不正行為があった場合、特定行政庁からの報告に基づき、指定権者による業務の停止命令等の実施
 - ・ 特定行政庁に対する報告内容に、建築確認審査の実施状況等の事項を追加



3. 図書保存の義務付け等

- ◆ 特定行政庁に対して、図書の保存を義務付け
- ◆ 指定確認検査機関及び建築士事務所の図書保存期間の延長

4. 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

◆ 建築士等に対する罰則の大幅な強化

違反内容	現行	改正案
耐震基準など重大な実体規定違反（建築基準法）	罰金50万円	懲役3年/罰金300万円
建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明（建築士法）	なし	懲役1年/罰金100万円
不動産取引の際に重要事項の不実告知等（宅建業法）	懲役1年/罰金50万円	懲役2年/罰金300万円

◆ 建築士等の業務の適正化

- ・ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化
- ・ 設計・工事監理の下請け契約締結時に書面の交付を義務付け

◆ 確認申請書等に担当した全ての建築士の氏名等の記載を義務付け

◆ 免許取消し後免許を与えない期間の延長

2年間 → 5年間（建築基準法違反により罰金刑を受けた者等については更なる延長可能）

5. 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

◆ 建築士及び建築士事務所に関する情報開示の徹底

- ・ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表
- ・ 建築士事務所に所属するすべての建築士の氏名、業務実績等の情報開示

◆ 指定確認検査機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示の徹底

6. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

◆ 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方に説明することを義務付け

◆ 宅建業者等に対し、契約締結時に加入している保険等の内容を記載した書面を買主に交付することを義務付け

施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題

1. 建築士制度の抜本的見直し

- ◆ 専門分野別の建築士制度の導入
- ◆ 建築士事務所の業務の適正化
- ◆ 工事監理業務の適正化
- ◆ 建築士の資質、能力の向上
- ◆ 建築士会及び建築士事務所協会等への加入の義務付け
- ◆ 報酬基準の見直し

2. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の更なる充実

3. 国及び都道府県、特定行政庁における監督体制、審査体制の強化と建築物のストック情報の充実等

- ◆ 国及び都道府県、特定行政庁における監督体制、審査体制の強化
- ◆ 建築物ストック情報に関するデータベース整備、行政機関の相互連携の強化 等