

社会资本整備審議会建築分科会 第12回基本制度部会 議事次第

日時：平成19年3月14日

13:30~15:00

場所：国土交通省10階共用会議室A

1. 開会

2. 議事

(1) 審議会答申を踏まえた法律改正等の状況について（報告）

- ・「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」の施行に向けた準備状況について
- ・「建築士法等の一部を改正する法律」について
- ・「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」について

(2) 改正建築士法の施行に向けた検討体制について

3. その他

4. 閉会

<配付資料>

資料1 構造計算書偽装問題等で明らかになった課題とそれに対する対応

資料2 「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」の施行に向けた準備状況について

資料3 「建築士法等の一部を改正する法律」について

資料4 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」について

資料5 改正建築士法の施行に向けた検討体制について（案）

参考資料1 基本制度部会委員名簿

参考資料2 「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

参考資料3 第11回基本制度部会議事概要

参考資料4 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」関係資料

参考資料5 建築設計事務所による構造計算書の偽装とその対応について

構造計算書偽装問題等で明らかになつた課題とそれに対する対応

構造計算書偽装問題等で明らかになつた課題

■ 建築確認・検査の課題

- 複数の特定行政庁、指定確認検査機関において偽装が見逃された
- 今回の偽装の一部は、迅速な審査で偽装を見破ることは困難
- 建築士が設計を行うことで審査省略される木造住宅において構造耐力上の違法行為があつた

■ 指定確認検査機関の課題

- 指定要件の強化(損害賠償能力、公正中立要件等)
- 特定行政庁に立入検査権限を付与
- 指定確認検査機関に関する情報開示(監督命令等)

■ 建築士の資質・能力の課題

- 元請建築士の能力不足 等
- 指定確認検査機関の要件強化が必要
- 指定確認検査機関の監督強化が必要
- 建築設計の専門分化が進み、設計者の責任分担が不明確
- 建築事務所の業務実績、所属建築士の氏名等を毎年度知事に報告、知事による当該書類の閲覧
- 重層的な業務実施体制が常態化し、建築士事務所の業務適正化が必要

■ 違法行為に対する罰則等の課題

- 違法行為に対する罰則等が不十分
- 建築士等に対する罰則の大幅な強化 等
- 处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

I. 建築基準法等の一部改正(第164回通常国会)

■ 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等の建築物について、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の義務付け
- 建築確認・検査の指針の策定及び公表

■ 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、公正中立要件等)
- 特定行政庁に立入検査権限を付与
- 指定確認検査機関に関する情報開示(監督命令等)

■ 建築士の資質・能力の課題

- 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化
- 構造設計一級建築士等による法適合チェック義務付け
- 設計・工事監理業務の適正化等
- 管理建築士の要件強化、重要事項説明の義務付け等
- 一定の建築設計等について一括再委託の全面的禁止
- 建築士名簿の閲覧

■ 団体による自律的な監督体制の確立

- 建築士事務所協会等の法定化 等

II. 建築士法等の一部改正(第165回臨時国会)

■ 小規模木造住宅に係る構造関係規定の審査省略見直し

- 専門能力を有する建築士が設計した場合のみ省略

■ 建築士の資質・能力の向上

- 建築士に対する定期講習の受講義務付け 等

■ 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

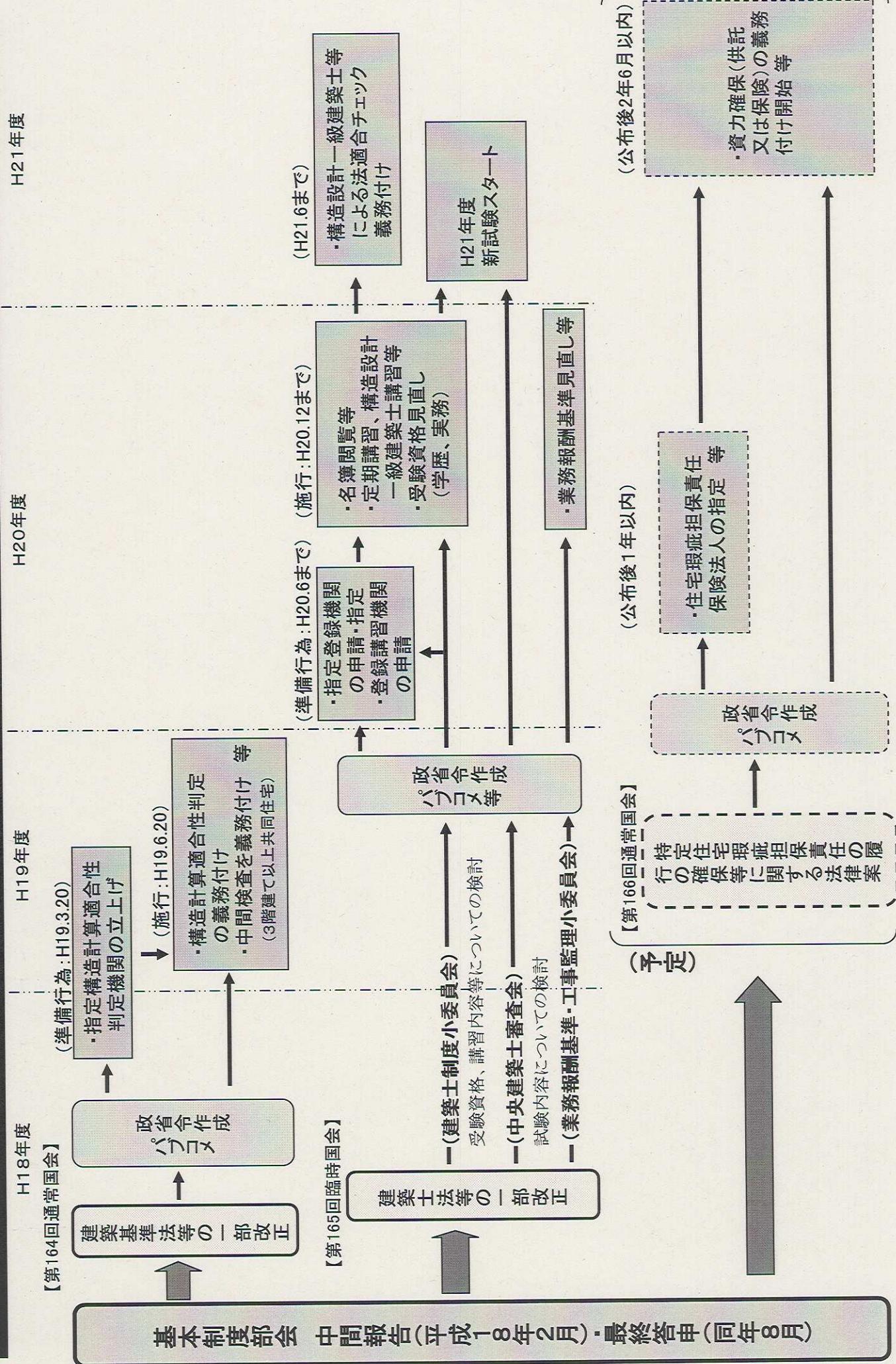
- 構造設計一級建築士等による法適合チェック義務付け
- 設計・工事監理業務の適正化等
- 管理建築士の要件強化、重要事項説明の義務付け等
- 一定の建築設計等について一括再委託の全面的禁止
- 建築士名簿の閲覧

III. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案

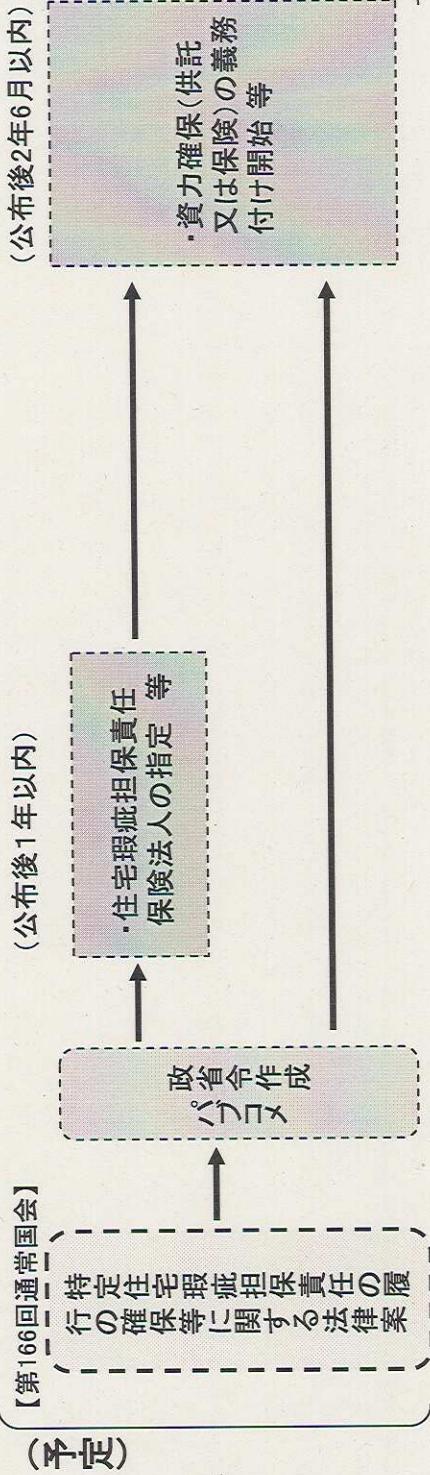
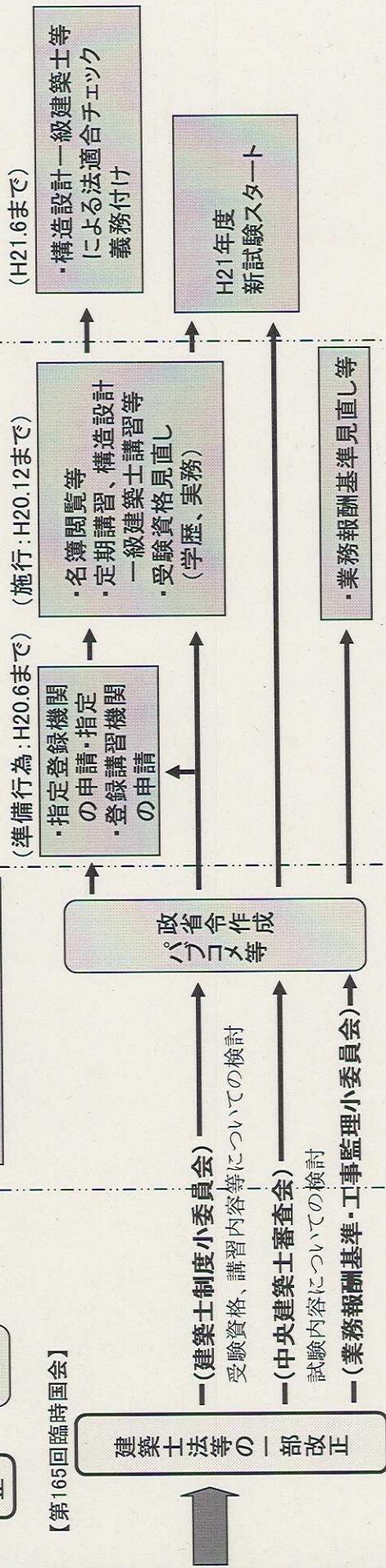
■ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行の実効性
- を確保するための保険や供託等の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け

今後のスケジュール案



【第166回通常国会】
〔予定〕

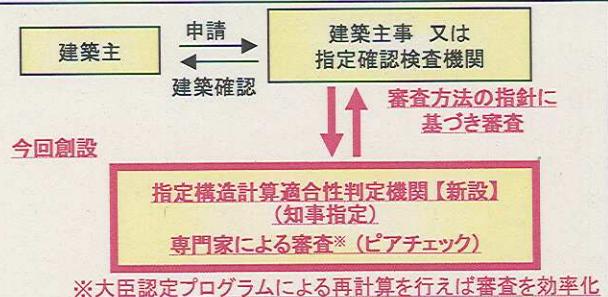


基本制度部会 中間報告(平成18年2月)・最終答申(同年8月)

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 (平成18年6月21日公布／原則1年以内施行)

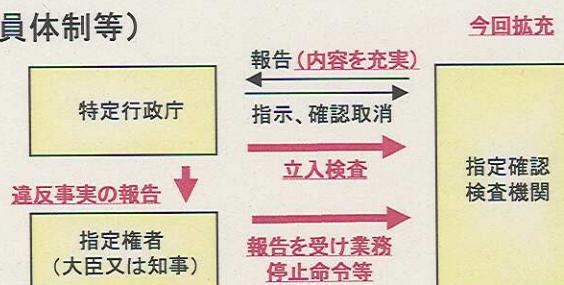
1. 建築確認・検査の厳格化

- ◆ 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
- ◆ 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

- ◆ 指定要件の強化（損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等）
- ◆ 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停止命令等の実施



3. 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 | 改正前 | 改正後 |
|--|-------------|------------------------------|
| 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 (法人の場合罰金1億円) |
| 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 (法人の場合罰金1億円) |

- ◆ 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

4. 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

- ◆ 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
- ◆ 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

5. 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への説明を義務付け等

6. 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

「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」の施行準備状況について

「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」は平成19年6月20日に施行する(ただし、指定構造計算適合性判定機関の知事指定及び構造計算プログラムの大蔵認定に関する準備行為については平成19年3月20日施行)。なお、宅地建物取引業法等の一部改正(宅建業者による保険加入の有無等に関する情報開示)については、平成18年12月20日に施行済み。

今回の法改正に係る建築基準法施行令(以下「政令」という。)、建築基準法施行規則(以下「省令」という。)、建築基準法に基づく指定資格検定機関等に関する省令(以下「機関省令」という。)及び関連告示の改正等については以下のとおり。

1. 建築確認・検査の厳格化

◆構造計算適合性判定の実施

○構造計算適合性判定を要する建築物(政令・告示)

地階を除く階数が4以上の鉄骨造の建築物等に準ずるものとして、

- ① 地階を除く階数が4以上である組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物
- ② 地階を除く階数が3以下である鉄骨造の建築物であって、高さが13m又は軒の高さが9mを超えるもの
- ③ 鉄筋コンクリート造と鉄骨鉄筋コンクリート造とを併用する建築物であって、高さが20mを超えるもの

等を規定。

○指定構造計算適合性判定機関の指定等

- ・ 指定確認検査機関に準じ、指定構造計算適合性判定機関について、指定に係る申請書類、指定構造計算適合性判定機関業務規程の記載事項等について規定するとともに、構造計算適合性判定員(以下「判定員」という。)の要件(建築物の構造に関する科目を担当する教授・助教授の職にある者等)を規定する予定(機関省令)。
- ・ 指定確認検査機関指定準則(以下「指定準則」という。)に準じ、指定構造計算適合性判定機関の損害賠償能力要件や公正中立要件、判定員の人数要件等を定める指定構造計算適合性判定機関指定準則(案)を策定、通知する予定。
- ・ 国土交通省が実施した調査(昨年12月時点。その後一部の府県に補足的に確認。)によれば、27都府県で管内の機関を指定し、7道県で知事自らが構造計算適合性判定を実施する予定。その他の府県については、広域的に展開する

機関の指定を中心に検討中。

○構造計算適合性判定に関する講習

- ・ 判定員候補者を対象とした講習会を、3日間・延べ全国12会場で実施中(約3,600名応募)。一定の演習を行った上で本講習修了者について判定員要件を満たす者として扱う。
- ・ これをもとに、国土交通省で判定員の要件該当者名簿を作成し、4月上旬を目途に都道府県等に対して情報提供を行う予定。

◆「確認審査等に関する指針」に基づく厳格な審査・検査の実施

○以下を内容とする「確認審査等に関する指針」(以下「指針」という。)を策定し、告示する予定。

- ・ 例えば、構造計算に関する確認審査については法令の規定ごとに審査すべき事項を定めるなど、確認審査、構造計算適合性判定、中間検査及び完了検査の方法について厳格化。
- ・ また、申請の受理時の審査や図書に不整合・誤りがあった場合の措置等について明確化。

○併せて、設計に関わった全ての建築士の氏名を記載することとするなど申請書の様式及び添付図書等を見直しを行う予定(省令・告示)。

◆構造計算基準の明確化

- ・ 構造計算書偽装問題を受け実施したサンプル調査等の結果によれば、建築基準法において構造設計者の工学的判断に委ねられている部分について、一部の構造設計者が不適切な構造計算を行っている実態が判明したことから、現行の構造計算基準を明確化する予定(告示)。

◆中間検査の義務付け

○特定工程の指定(政令)

- ・ 3階建て以上の共同住宅の床及びはりに鉄筋を配置する工事の工程のうち、2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程を特定工程として中間検査を義務付け。

2. 指定確認検査機関の業務の適正化

◆指定要件の強化

○損害賠償能力要件(機関省令)

- ・ 国賠法に基づく責任その他民事上の責任の履行等を確保するために必要な額として、資本金・保険金等について、取り扱う建築物の面積等に応じた額又は確

認検査の実績件数に応じた額のいずれか大きい方を確保しなければならない旨規定する予定。

○公正中立要件(政令、機関省令、指定準則)

- ・ 指定確認検査機関等の経営を実質的に支配することが可能な関係にある親会社等として以下のとおり規定。
 - イ) 総株主又は総出資者の議決権の3分の1超を有する場合
 - ロ) 役員に占める自己の役職員の割合が3分の1超である場合
 - ハ) 代表権を有する役員の地位を自己の役職員が占めている場合
- ・ その他、制限業種を営む企業からの出資の制限、役員構成の制限等について、実質的な影響力の行使の観点から見直しを行う予定(現行2分の1→3分の1)。

○確認検査員等の人数要件(機関省令、指定準則)

- ・ 指針に基づき審査・検査を行った場合に最低限必要となる確認検査員等の人数として、現行の人数要件を見直す予定。

※既存の指定確認検査機関に関する新たな指定基準の適用は、平成20年6月以降(改正法附則第3条第3項)。

◆指定確認検査機関に対する指導監督の強化

○業務規程の内容の見直し(機関省令)

- ・ 確認検査業務の適確な実施のため、業務規程の内容として、公正かつ適確な実施のための措置等を規定するよう見直す予定。

○立入検査に関するマニュアルの策定

- ・ 指定権者と特定行政庁が連携して指定確認検査機関への立入検査を行うことができるよう、立入検査に関するマニュアルを策定する予定。

3. 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

- ・ 都道府県知事が閲覧に供する事項として、建築士事務所の名称・所在地、登録申請者の氏名、管理建築士の氏名・資格等に加え、当該事務所に属する建築士の氏名・資格を規定する予定(建築士法施行規則(以下「土法省令」という。))。

◆指定確認検査機関に関する情報開示

- ・ 指定確認検査機関が閲覧に供する事項として、業務実績、確認検査員の氏名・略歴、損害賠償のための保険契約等の措置状況を示す書類等に加え、財務諸表、役員等の氏名・略歴、発行済株式総数の100分の5以上に相当する出資をしてい

る者の氏名及び保有株式数等を規定する予定(機関省令)。

4. 図書保存の義務付け等

◆特定行政庁に対する図書保存の義務付け

- ・ 現在、各特定行政庁がそれぞれ定めている図書保存期間について、確認済証交付日から15年と規定する予定(省令)。

◆建築士事務所及び指定確認検査機関の図書保存期間の延長

- ・ 現行5年となっている図書保存期間について、指定確認検査機関にあっては確認済証交付日から15年(機関省令)、建築士事務所の図書保存期間にあっては設計図書の作成日から15年と規定する予定(士法省令)。

建築士法等の一部を改正する法律について(平成18年12月公布)

建築士の資質・能力の向上、高度な専門能力を有する建築士の育成・活用、設計・工事監理業務の適正化、建設工事の施工の適正化等を図り、

**耐震偽装事件により失われた
建築物の安全性及び建築士制度に対する国民の信頼を回復**

1. 建築士の資質、能力の向上

◆ 建築士事務所に所属する建築士に対する定期講習の受講義務付け

- ・講習の実施にあたり、講習機関の登録制度を創設

◆ 建築士試験の受験資格の見直し

- ・学歴要件の見直し（現行：所定の学科卒業 → 改正：指定科目の履修）
- ・実務経験要件の適正化（原則として、設計・工事監理業務に関する実務に限定）

2. 高度な専門能力を有する建築士による構造設計及び設備設計の適正化

◆ 一定の建築物※について、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による法適合チェックの義務付け

- ・法適合チェックがされていない場合の確認申請書受理及び工事着工の禁止【建築基準法の改正】

※ 一定の建築物について

<構造設計の場合>

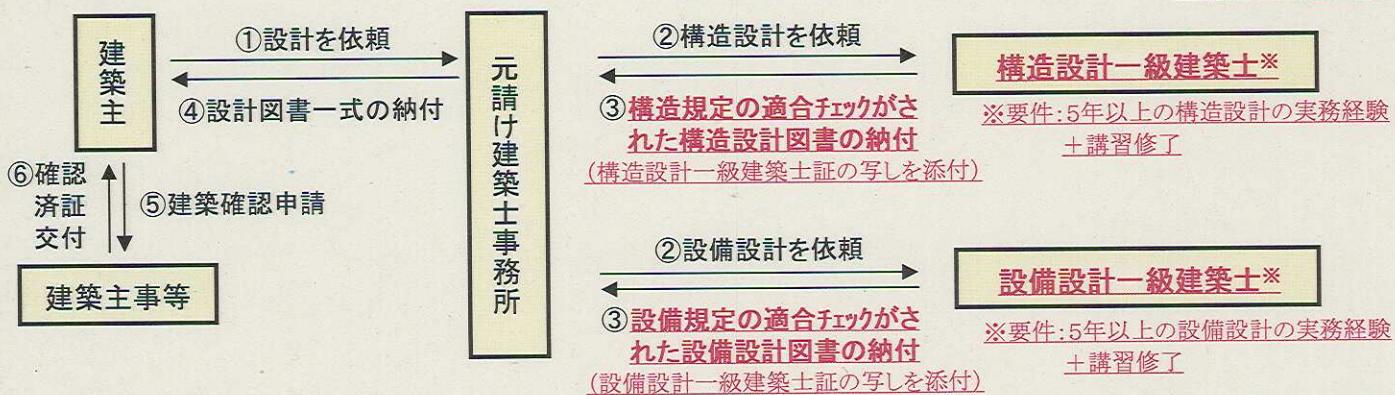
- ・高度な構造計算（保有水平耐力計算、限界耐力計算等）が義務付けられる一定規模以上の建築物（鉄筋コンクリート造高さ20m超、鉄骨造4階建て以上、木造高さ13m超又は軒高9m超等）

<設備設計の場合>

- ・3階建て以上、かつ、床面積5,000m²超の建築物

<法適合チェックのイメージ>

下線部が今回新設



◆ 建築士が設計・工事監理した場合の小規模木造住宅等に係る構造関係規定の審査省略の見直し

(専門能力を有する建築士が設計・工事監理した場合のみ引き続き審査省略を認める)

3. 設計・工事監理業務の適正化、消費者への情報開示

◆ 建築士事務所を管理する管理建築士の要件強化

建築士として3年以上の実務経験と管理建築士講習の受講を要件として付加

◆ 設計・工事監理契約締結前に管理建築士等による重要事項説明及び書面による確認の義務付け

工事監理の方法、報酬額、設計又は工事監理を担当する建築士の氏名等について説明

◆ 建築士事務所以外への再委託の禁止

◆ 分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の建築物の設計等について、一括再委託を全面的に禁止

◆ 建築士名簿の閲覧、顔写真入り携帯用免許証の交付

- 建築士等の登録・閲覧事務の実施にあたり、指定登録法人制度を創設

| | 登録実施主体 | |
|----------------------------------|--------|-------------------------|
| | 現行 | 改正後 (機関を指定した場合) |
| 一級建築士 | 国土交通大臣 | 中央指定登録機関 |
| 二級建築士 木造建築士 | 都道府県知事 | 都道府県指定登録機関 |
| 一級建築士事務所 二級建築士事務所 木造建築士事務所 | 都道府県知事 | 指定事務所登録機関 (都道府県知事指定) |

4. 団体による自律的な監督体制の確立

◆ 建築士事務所協会及び建築士事務所協会連合会の法定化

- 協会による苦情解決業務の実施等

◆ 建築士会、建築士事務所協会等による建築士等に対する研修の実施

5. 建設工事の施工の適正化【建設業法の改正】

◆ 分譲マンションなど発注者とエンドユーザーが異なる一定の工事について、一括下請負を全面的に禁止

◆ 資格者証の交付等を受けた監理技術者の配置を要する場合を学校・病院等の重要な民間工事に拡大 (現在は公共工事のみ)

6. 施行期日等

- 平成18年12月13日法案可決・成立、12月20日公布。主として、公布後2年以内施行。

●特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案

住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害を補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

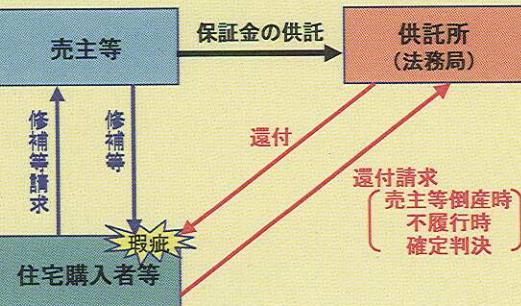
1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け

資力確保の方法

供託

新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付け。

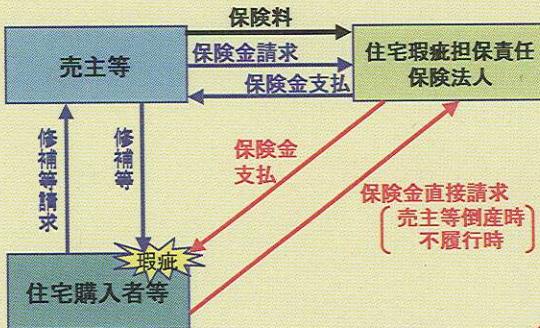
<供託のスキーム>



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。

<保険のスキーム>



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

3. 紛争処理体制の整備

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅購入者等の利益の保護

改正建築士法の施行に向けた検討体制について（案）

1. 目的

昨年8月末に取りまとめ頂いた社会资本整備審議会答申（「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」）に基づき、第165回臨時国会に提出され、成立した「建築士法等の一部を改正する法律」は、昨年12月20日に公布され、原則2年以内の施行とされている。

建築士制度に対する国民の信頼を回復させるためには、この改正建築士法の施行に万全を期す必要がある。このため、政省令等に規定される事項を含む具体的な制度設計について、基本制度部会で引き続き議論を行うこととし、そのための専門的な検討を行うため、「建築士制度小委員会」及び「業務報酬基準・工事監理小委員会」を設置する。

2. 主な検討事項

1) 建築士制度小委員会

- ・ 建築士試験の受験資格（学歴要件、実務経験要件）について
- ・ 建築士が受講する講習（定期講習、管理建築士講習、構造／設備設計一級建築士講習）について

2) 業務報酬基準・工事監理小委員会

- ・ 業務報酬基準について
- ・ 工事監理のガイドライン策定について

3. スケジュール

本年12月を目途に基本制度部会に対して検討内容の報告を行う。

4. メンバー

メンバー（案）については、別紙の通り。

(別 紙)

[建築士制度小委員会 メンバー (案)] (敬称略、五十音順)

村上周三 慶應義塾大学教授 <小委員長>
青木宏之 (社) 全国中小建築工事業団体連合会会長代行
金子敏夫 東京都都市整備局市街地建築部長
木原碩美 (社) 日本建築構造技術者協会副会長
久保哲夫 東京大学大学院教授
河野 進 (社) 日本建築家協会元副会長
笹田巳由 全国建設労働組合総連合住宅対策部長
戸田晴久 大阪府住宅まちづくり部長
服部岑生 (社) 日本建築学会 建築教育認定事業委員会委員長
藤本昌也 (社) 日本建築士会連合会副会長
牧村 功 (社) 建築設備技術者協会会长
町井 充 (社) 建築業協会生産委員会設計専門部会委員
三栖邦博 (社) 日本建築士事務所協会連合会会长
野城智也 東京大学教授

[業務報酬基準・工事監理小委員会 メンバー (案)] (敬称略、五十音順)

久保哲夫 東京大学大学院教授 <小委員長>
秋山哲一 東洋大学教授
大宇根弘司 (社) 日本建築家協会元会長
大森文彦 東洋大学教授・弁護士
岡本 賢 (社) 日本建築士事務所協会連合会建築設計制度等対応特別委員会副委員長
金箱温春 (社) 日本建築構造技術者協会理事
北 泰幸 (社) 建築業協会生産委員会設計部会副部会長
古阪秀三 京都大学大学院助教授
牧村 功 (社) 建築設備技術者協会会长
松村秀一 東京大学教授
松本光平 明海大学名誉教授
峰政克義 (社) 日本建築士会連合会副会長
村上周三 慶應義塾大学教授

**社会資本整備審議会建築分科会
基本制度部会 委員名簿**

| | | |
|-----------|-------|----------------------------|
| 委員（部会長代理） | 久保 哲夫 | 東京大学大学院教授 |
| 委員 | 櫻井 敬子 | 学習院大学教授 |
| 委員（部会長） | 村上 周三 | 慶應義塾大学教授 |
| 臨時委員 | 青木 宏之 | (社)全国中小建築工事業団体連合会副会長 |
| | 小幡 純子 | 上智大学教授 |
| | 笹田 己由 | 全国建設労働組合総連合住宅対策部長 |
| | 藤本 昌也 | (社)日本建築士会連合会副会長 |
| | 古阪 秀三 | 京都大学大学院助教授 |
| 専門委員 | 穂山 精吾 | NPO法人全国マンション管理組合連合会会长 |
| | 安部 重孝 | NPO法人建築技術支援協会理事・建築部会長 |
| | 飯塚 悅功 | 東京大学大学院教授 |
| | 岡本 宏 | (社)建築業協会設計部会長・資格制度対応部会長 |
| | 柿堺 至 | 東京都都市整備局長 |
| | 金指 潔 | (社)住宅生産団体連合会監事 |
| | 木原 碩美 | (社)日本建築構造技術者協会副会長 |
| | 栗原 清 | (社)不動産協会マンション・戸建住宅事業委員会委員長 |
| | 島野 康 | (独)国民生活センター審議役 |
| | 仙田 満 | (社)日本建築家協会会长 |
| | 高谷 進 | 元日弁連住宅紛争処理機関検討委員会委員長 |
| | 戸田 晴久 | 大阪府住宅まちづくり部長 |
| | 野村 昭典 | 日本労働組合総連合会 建設連合書記長 |
| | 松本 光平 | 明海大学名誉教授 |
| | 三栖 邦博 | (社)日本建築士事務所協会連合会会长 |
| | 向殿 政男 | 明治大学理工学部教授 |
| | 山内 泰之 | (独)建築研究所理事長 |
| | 吉田 浩二 | (社)日本損害保険協会常務理事 |

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

平成18年8月31日

社会資本整備審議会

<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すべき施策 ······ | 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 | |
| (別添1) 審議経過 ······ | 24 |
| (別添2) 社会資本整備審議会建築分科会委員 ······ | 25 |
| (別添3) 社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会委員名簿 ······ | 26 |

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、設計図書の作成、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が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とりまとめ、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、見直しの具体的な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、姉妹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」最終報告をとりまとめた。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株から、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歯元一級建築士（千葉県市川市；平成17年12月7日付け免許取消処分）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

姉歯元一級建築士や姉歯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8月30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、姉歯元一級建築士が関与したもの100件（うち偽装99件）、姉歯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8月30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 | | | | |
| 姉歯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 |
| 姉歯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 | 536件 | 8件 | 3件 | 5件 | 516件 | 8件 | 4件 |
| 姉歯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 |
| 姉歯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株の関与物件 | 761件 | 4件 (3件再掲) | 4件 (3件再掲) | - | 115件 | - | 642件 |
| 合計 | | 144件 | 132件 | 12件 | | | |

① 姉歯元一級建築士の関与物件

姉歯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（ $Q_u/Q_{u,n}$ 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かつたことが判明した。なお、姉歯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、

姉歯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。

② 姉歯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

姉歯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（姉歯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。

③ その他偽装等が報告された物件等

姉歯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、②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 761 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 153 件において 4 件の偽装が報告され、他に 34 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違反内容及び補強工事状況の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、姉歯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。

- 姉歯一級建築士の免許を取消す（平成17年12月7日）とともに、千葉県により姉歯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、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㈱）、業務停止処分（日本ERI㈱）及び監督命令（㈱東日本住宅評価センター、ビューローベリタスジャパン㈱）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（姉歯元一級建築士） |
| 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㈱ | 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E R I ㈱ | 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 m ² 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 カ月間の業務停止命令 ◇ 業務停止期間中に禁止する行為 ① 確認検査に係る契約を新たに締結する行為 ② 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 ③ 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 ① 業務改善計画の提出(平成 18 年 6 月 12 日まで) ② 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。 |
| ㈱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 ① 業務改善計画の提出(平成 18 年 6 月 12 日まで) ② 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㈱ | 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 ① 業務改善計画の提出(平成 18 年 6 月 12 日まで) ② 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

① 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はなく、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、これまでにも、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。

② 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3,000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、全事務所でみると約55%の事務所で開設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43%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に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、工事監理者の責任を明確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カ月分に、年間賞与その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 CAD（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ーデリジエンス（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。

③ 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いている。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。

④ 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ぬ。」「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。

従来から、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、構造や設備の専門家に業務補助を委託することが行われているが、今回のケースでは、従来の業務補助を超えて設計図書の作成という設計業務そのものを委託していたにもかかわらず、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たものであり、委託先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。しかしながら、今般の構造計算書偽装問題を契機として、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が十分に履行されない場合、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状況にある。

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、建設工事の請負契約の当事者が瑕疵担保責任等に関する定めをするときはその内容の請負契約への記載を義務づ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り、これらを着実に進めることが必要である。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、住宅の売主等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。

(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

① 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に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してきた。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。

② 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があった、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。

③ 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。

④ 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に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。

① 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るべきである。

② 高度な専門能力を有する建築士による構造設計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、構造及び設備の分野については、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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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、保険や、供託、信託等を活用した制度設計が考えられる。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り、住宅性能表示制度の活用等、品質確保体制の整備や、紛争処理体制等について十分に留意する必

要がある。なお、保険については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、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みられること等から、こうした制度を参考として検討を進めるべきである。また、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を契機として、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任が十分に履行されない場合、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、住宅に係る情報開示をすすめるとともに、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

① 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
- 等を図るために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、建築技術の高度化、建築基準法令等の改正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。

② 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つたことにより、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。

③ 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、こ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。

④ 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すべき施策

(1) 建築士制度の抜本的な見直し

① 建築士に求められる資質、能力の確保等

適切な設計及び工事監理の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ている。また、構造及び設備の専門能力を有する一級建築士を育成し、そうした人材を確保することも必要となってきている。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に認められており、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すべきである。

- ・ 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こと。
- ・ これらの見直しの一貫として、専門能力を有する技術者の受験資格についても適切に見直しを行うこと。
- ・ さらに、構造及び設備等の専門分野の設計の重要性が増すなど高度化・専門分化する建築設計に対応するため、試験内容についても適切に見直しを行うこと。

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考査

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。

② 高度な専門能力を有する建築士による構造設計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、構造設計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それぞれ特定構造建築士又は特定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を証明した図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、それぞれ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こと。

③ 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に、次の措置を講ずべきである。

- 建築士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。
- 管理建築士が技術的観点から開設者に述べた意見が尊重されるよう必要な措置を講じること。
- 住宅購入者等の信頼に応えるため、受託した設計業務又は工事監理業務の一括再委託を禁止するとともに当該業務の建築士事務所以外への再委託の禁止を徹底すること。

- ・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。

(4) 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に、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。

(5) 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。

(6) 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業務の適正化を図り、建築主が安心して設計を依頼できるようにするために、建築士や建築士事務所の団体への加入を義務付け、それらの団体が必要な情報の提供や知識・技能の習得促進など資質能力向上のための取り組みを行うとともに建築士等が互いに切磋琢磨できる環境を整えることを通じて建築士等に対する職業倫理意識の涵養や指導監督を強化することについては、その必要性を認める意見がある一方、関係する様々な団体からは一の団体への強制加入に対する反対意見があることや建築士等に対する厳しい参入規制となること等から強制加入そのものへの反対意見が多いこと、さらに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、強制加入については将来の課題としつつ、当面、既存団体への加入率を向上させ、団体による自律的な監督機能を強化させることを主眼として、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団体が建築士事務所協会という名称を使用することを制限するとともに、建築士事務所協会会員以外の者が建築士事務所協会会員という名称を使用することを制限すること。

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

新築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、保険や、供託、信託等の仕組みについて、具体的な制度設計の検討を進めるべきである。その際、これらの仕組みが円滑に運営されるための環境整備や、故意・重過失に起因する瑕疵による損害への対応、紛争処理体制の整備など、消費者保護のための仕組みを構築する必要がある。

保険機能を活用する場合、既存の住宅瑕疵に係る保険に比べ、質、量ともにリスクが異なるなど、制度運営主体が過大な負担を負うこと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。

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新築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

① 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り組みに加え、日本建築行政会議（J C B O）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（J C B O）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。

② 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。

③ 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。

④ 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资本整備審議会への諮問、社会资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）
についてご意見募集

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

H18. 7. 31～H18. 8. 18 「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）
についてご意見募集

H18. 8. 31 第11回基本制度部会

H18. 8. 31 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」報告をとりまとめた後、社会资本整備審議会答申として大臣に提出

社会资本整備審議会建築分科会

委員名簿

平成18年8月31日現在

| | | |
|----------|--------|----------------------|
| 委員 | 久保 哲夫 | 東京大学大学院教授 |
| | 黒川 洋 | (財)計量計画研究所理事長 |
| | 小浦 久子 | 大阪大学大学院助教授 |
| | 越澤 明 | 北海道大学大学院教授 |
| (分科会長代理) | 小林 重敬 | 横浜国立大学大学院教授 |
| | 小谷部 育子 | 日本女子大学教授 |
| | 櫻井 敬子 | 学習院大学教授 |
| | 園田 真理子 | 明治大学助教授 |
| | 西谷 剛 | 國學院大學法科大学院教授 |
| | 村上 周三 | 慶應義塾大学教授 |
| | 矢野 龍 | 住友林業(株)取締役社長 |
| (分科会長) | 青木 宏之 | (社)全国中小建築工事業団体連合会副会長 |
| | 浅見 泰司 | 東京大学教授 |
| | 大森 文彦 | 東洋大学教授・弁護士 |
| | 小幡 純子 | 上智大学教授 |
| | 坂本 雄三 | 東京大学大学院教授 |
| | 笹田 己由 | 全国建設労働組合総連合住宅対策部長 |
| 臨時委員 | 翼 和夫 | 京都大学名誉教授 |
| | 野村 歡 | 国際医療福祉大学大学院教授 |
| | 福井 秀夫 | 政策研究大学院大学教授 |
| | 藤本 昌也 | (社)日本建築士会連合会副会長 |
| | 古阪 秀三 | 京都大学大学院助教授 |
| | 森 稔 | 森ビル(株)代表取締役社長 |
| | 野城 智也 | 東京大学教授 |

社会资本整備審議会建築分科会
基本制度部会委員名簿

平成18年8月31日現在

| | | |
|-----------|--------|---------------------------|
| 委員（部会長代理） | 久 保 哲夫 | 東京大学大学院教授 |
| 委員 | 櫻 井 敬子 | 学習院大学教授 |
| 委員（部会長） | 村 上 周三 | 慶應義塾大学教授 |
| 臨時委員 | 青 木 宏之 | (社)全国中小建築工事業団体連合会副会長 |
| | 小 幡 純子 | 上智大学教授 |
| | 笛 田 己由 | 全国建設労働組合総連合住宅対策部長 |
| | 藤 本 昌也 | (社)日本建築士会連合会副会長 |
| | 古 阪 秀三 | 京都大学大学院助教授 |
| 専門委員 | 穂 山 精吾 | NPO法人全国マンション管理組合連合会会长 |
| | 安 部 重孝 | NPO法人建築技術支援協会理事・建築部会長 |
| | 飯 塚 悅功 | 東京大学大学院教授 |
| | 岡 本 宏 | (社)建築業協会設計部会長・資格制度対応部会長 |
| | 柿 塚 至 | 東京都都市整備局長 |
| | 金 指 潔 | (社)住宅生産団体連合会監事 |
| | 木 原 碩美 | (社)日本建築構造技術者協会副会長 |
| | 栗 原 清 | (社)不動産協会マツヨン・戸建住宅事業委員会委員長 |
| | 島 野 康 | (独)国民生活センター審議役 |
| | 仙 田 満 | (社)日本建築家協会会長 |
| | 高 谷 進 | 元日弁連住宅紛争処理機関検討委員会委員長 |
| | 戸 田 晴久 | 大阪府住宅まちづくり部長 |
| | 野 村 昭典 | 日本労働組合総連合会 建設連合書記長 |
| | 松 本 光平 | 明海大学名誉教授 |
| | 三 栖 邦博 | (社)日本建築士事務所協会連合会会長 |
| | 向 殿 政男 | 明治大学理工学部教授 |
| | 山 内 泰之 | (独)建築研究所理事長 |
| | 吉 田 浩二 | (社)日本損害保険協会常務理事 |

第11回基本制度部会議事概要

日時： 平成18年8月31日 13:30-15:30
場所： 国土交通省11階特別会議室

議事概要

(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】

- 建築士の役割を設計・工事監理に限定的に捉えることについては、評価できる。
- 建築士の役割を設計・工事監理に限定的に捉えることについては、今後の課題としてもう少し精査すべき。
- 建築士の実務経験として、施工管理、建築の指導監督など建築の現場で働いている人の実務経験を認めるべき。
- 今回の見直しにより、施工に関係する建築士に混乱が生じないよう配慮すべき。

【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】

- 信頼回復には、今回の特定構造建築士等は必要である。
- 特定設備建築士の関与が義務付けられる建築物の範囲を決めるにあたっては、特定設備建築士が3千～4千人くらいしかいないという実態を踏まえ、混乱が生じないようにすべき。
- 現在の設備の専門家に、一級建築士としての広範な知識を求めて一級建築士になれというのは難しいのではないか。今後の試験制度等の検討において、実態に近い形にしていただきたい。

【建築士事務所の業務の適正化】

- 今回の見直しにおいて業法的側面が充実したことを評価する。
- 管理建築士の意見尊重に関し、答申の記述に沿った具体的なルールづくりをお願いしたい。

【報酬基準の見直し】

- 業務報酬基準の見直しにあたっては、定期的に見直しやってもらいたい。
- 実務者の意見を見直しに反映させるような場を設けてほしい。

【団体による自律的な監督体制の確立】

- 建築士会連合会や建築士事務所協会が行う研修について、他の団体も相互調整できる形を考えてほしい。
- 団体加入義務化は改めて要望したい。

(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

- 瑕疵担保責任については、資力確保についての説明を義務付けるというのはどうか。

- 当面は新築分譲マンションを義務付けの対象とすべきではないか。また、分譲住宅と注文住宅については性格が異なり、注文住宅については、任意制度ということも考えられるのではないか。

(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

- 情報を的確に消費者に対し開示していくことが非常に大事。誰がどう一元的に情報を収集、管理するかなど、今後検討を加えるべき。
- 特に消費者向けの閲覧情報において、保険などの話がでているが、これらを充実していくべき。

(4) その他

- 行政と民間との役割分担、単体規定、集団規定の整理については、長期的課題として引き続き検討すべき。
- 制度改正を行った後の運用にあたっては、早めの情報提供をお願いしたい。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案要綱

第一 総則

一 目的

この法律は、国民の健康で文化的な生活にとつて不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他
の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があつ
た場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住
宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保
責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について
定めることにより、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」という。）と相ま
つて、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図
り、もって國民生活の安定向上と國民經濟の健全な發展に寄与することを目的とすること。

（第一条関係）

二 定義

1 この法律において「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項の規定による担保の責任をいうものとすること。

2 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、建設業者が保険料を支払うことと約するものであること、住宅を新築する建設工事の発注者が当該建設工事の請負人である建設業者から当該建設工事に係る新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること等の要件に適合する保険契約をいうものとすること。

3 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、宅地建物取引業者が保険料を支払うことと約するものであること、新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたって有効であること等の要件に適合する保険契約をいうものとすること。

4 1から3までに掲げるもののほか、所要の定義を定めるものとすること。

(第二条関係)

第二 住宅建設瑕疵担保保証金

一 住宅建設瑕疵担保保証金の供託等

1 建設業者は、各基準日（毎年三月三十一日及び九月三十日をいう。以下同じ。）において、当該基準日前十年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないものとすること。

2 1の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における1の新築住宅（当該建設業者が第四の一の住宅瑕疵担保責任保険法人（以下第二及び第三において単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した場合における当該住宅建設瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下一において「建設新築住宅」という。）の合計戸数の一定の区分に応じ、それぞれ一定の金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵があつた場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額以上の額とすること。

3 2の建設新築住宅の合計戸数の算定の特例等に関し所要の規定を設けるものとすること。

（第三条関係）

二 住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等

1 一の1の新築住宅を引き渡した建設業者は、基準日^ハとに、当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び一の2の住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならないものとすること。

2 建設業者が1による届出をする場合の添付書類に関し所要の規定を設けるものとすること。

(第四条関係)

三 住宅を新築する建設工事の請負契約の新たな締結の制限

一の1の新築住宅を引き渡した建設業者は、一の1による供託をし、かつ、二の1による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結してはならないものとすること。

(第五条関係)

四 住宅建設瑕疵担保保証金の還付等

1 一の1により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者（以下「供託建設業者」という。

）が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵によつて生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その損害賠償請求権に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立つて弁済を受ける権利を有するものとすること。

2 1の権利を有する者は、当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき等に限り、1の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の還付を請求することができるものとすること。

（第六条関係）

五 住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託等

住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託、保管替え、取戻し等に關し所要の規定を設けるものとすること。

（第七条から第九条まで関係）

六 建設業者による供託所の所在地等に關する説明

供託建設業者は、住宅を新築する建設工事の発注者に対し、当該建設工事の請負契約を締結するまでに、その住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に關

し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならないものとすること。

(第十条関係)

第三 住宅販売瑕疵担保保証金

一 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等

1 宅地建物取引業者は、各基準日において、当該基準日前十年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならないものとすること。

2 1の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における1の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下一において「販売新築住宅」という。）の合計戸数の一定の区分に応じ、それぞれ一定の金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵があつた場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額以

上の額とすること。

3 2の販売新築住宅の合計戸数の算定の特例等に關し所要の規定を設けるものとすること。

(第十二条関係)

二 住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等

1 一の1の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び一の2の住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならないものとすること。

2 宅地建物取引業者が1による届出をする場合の添付書類に關し所要の規定を設けるものとすること。

(第十三条関係)

三 自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限

一の1の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、一の1による供託をし、かつ、二の1による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに自ら売主

(第十二条関係)

となる新築住宅の売買契約を締結してはならないものとすること。

四 住宅販売瑕疵担保保証金の還付等

1 一の1により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者（以下「供託宅地建物取引業者」という。）が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その損害賠償請求権に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立つて弁済を受ける権利を有するものとすること。

2 1の権利を有する者は、当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき等に限り、1の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができるものとすること。

(第十四条関係)

五 宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明

供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保証

金に關し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならないものとすること。
(第十五条関係)

六 住宅販売瑕疵担保保証金の不足額の供託等

住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託、保管替え、取戻し等に関する所要の規定は、供託宅地建物取引業者について準用するものとすること。

第四 住宅瑕疵担保責任保険法人

一 國土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財團法人その他政令で定める法人であつて、二の業務に関し、一定の基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下第四において「保険法人」という。）として指定することができるものとすること。

（第十七条関係）

二 保険法人は、住宅建設瑕疵担保責任保険契約及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下「住宅瑕疵担

「保責任保険契約」という。）の引受けを行うこと、民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項に規定する担保の責任の履行によつて生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によつて生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を收受する保険契約（住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。）の引受けを行うこと、他の保険法人が引き受けた住宅瑕疵担保責任保険契約に係る再保険契約の引受けを行うこと等の業務を行うものとすること。

（第十九条関係）

三 保険法人の指定の公示、業務規程、監督命令、指定の取消し等に関し所要の規定を設けるものとすること。
（第十八条及び第二十条から第三十二条まで関係）

第五 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理

一 指定住宅紛争処理機関の業務の特例

1 住宅品質確保法第六十六条第二項に規定する指定住宅紛争処理機関（以下単に「指定住宅紛争処理機関」という。）は、住宅品質確保法第六十七条第一項に規定する業務のほか、住宅瑕疵担保責任保

険契約に係る新築住宅（評価住宅を除く。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあつせん、調停及び仲裁の業務を行うことができるものとすること。

- 2 指定住宅紛争処理機関が1の業務を行う場合における住宅品質確保法の適用について、所要の規定を設けるものとすること。
（第三十三条関係）

二 住宅紛争処理支援センターの業務の特例

- 1 住宅品質確保法第八十二条第一項に規定する住宅紛争処理支援センター（2において単に「住宅紛争処理支援センター」という。）は、住宅品質確保法第八十三条第一項に規定する業務のほか、指定住宅紛争処理機関に対して1の1の業務の実施に要する費用を助成すること、1の1の紛争のあつせん、調停及び仲裁に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること、1の1の紛争のあつせん、調停及び仲裁に関する調査及び研究を行うこと等の業務を行うことができるものとすること。
- 2 住宅紛争処理支援センターが1の業務を行う場合における住宅品質確保法の適用について、所要の

(第三十四条関係)

規定を設けるものとすること。

第六 雜則

一 国及び地方公共団体は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保を通じた住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護を図るため、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならないものとすること。
(第三十五条関係)

二 権限の委任、経過措置等について所要の規定を設けるものとすること。

(第三十六条から第三十八条まで関係)

第七 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとすること。

(第三十九条から第四十三条まで関係)

第八 附則

一 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内で政令で定める日から施行するものとすること。ただし、第二、第三等は、公布の日から起算して二年六月を超えない範囲内で政令で定める日から施行するものとすること。
(附則第一条関係)

(附則第二条から第五条まで関係)

- 二 所要の経過措置等を定めるものとすること。
- 三 関係法律について所要の改正を行うものとすること。

(附則第六条及び第七条関係)

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

目次

第一章 総則（第一条・第二条）

第二章 住宅建設瑕疵担保保証金（第三条—第十条）

第三章 住宅販売瑕疵担保保証金（第十一条—第十六条）

第四章 住宅瑕疵担保責任保険法人（第十七条—第三十二条）

第五章 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理（第三十三条・第三十四条）

第六章 雜則（第三十五条—第三十八条）

第七章 罰則（第三十九条—第四十三条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その

他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があつた場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について定めることにより、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号。以下「住宅品質確保法」という。）と相まって、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図り、もつて国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住宅」とは住宅品質確保法第二条第一項に規定する住宅をいい、「新築住宅」とは同条第二項に規定する新築住宅をいう。

2 この法律において「建設業者」とは、建設業法（昭和二十四年法律第百号）第二条第三項に規定する建設業者をいう。

3 この法律において「宅地建物取引業者」とは、宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第

二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、信託会社又は金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和十八年法律第四十三号）第一条第一項の認可を受けた金融機関であつて、宅地建物取引業法第二条第二号に規定する宅地建物取引業を営むもの（第十二条第一項において「信託会社等」という。）を含むものとする。

4 この法律において「特定住宅瑕疵担保責任」とは、住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項の規定による担保の責任をいう。

5 この法律において「住宅建設瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。

- 一 建設業者が保険料を支払うことと約するものであること。
- 二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を收受するものであること。
 - イ 住宅品質確保法第九十四条第一項の規定による担保の責任（以下「特定住宅建設瑕疵担保責任」という。）に係る新築住宅に同項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行したときに、当該建設業者の請求に基づき、その履行によつて生じた当該建設業者の損害をてん補すること。

口 特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵がある場合において、建設業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅建設瑕疵担保責任を履行しないときに、当該住宅を新築する建設工事の発注者（建設業法第二条第五項に規定する発注者をいい、宅地建物取引業者であるものを除く。以下同じ。）の請求に基づき、その瑕疵によつて生じた当該発注者の損害をてん補すること。

三 前号イ及びロの損害をてん補するための保険金額が二千万円以上であること。

四 住宅を新築する建設工事の発注者が当該建設工事の請負人である建設業者から当該建設工事に係る新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたつて有効であること。

五 國土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。

六 前各号に掲げるもののほか、その内容が第二号イに規定する建設業者及び同号ロに規定する発注者の利益の保護のため必要なものとして國土交通省令で定める基準に適合すること。

6 この法律において「住宅販売瑕疵担保責任保険契約」とは、次に掲げる要件に適合する保険契約をいう。

一 宅地建物取引業者が保険料を支払うことを約するものであること。

二 その引受けを行う者が次に掲げる事項を約して保険料を收受するものであること。

イ 住宅品質確保法第九十五条第一項の規定による担保の責任（以下「特定住宅販売瑕疵担保責任」という。）に係る新築住宅に同項に規定する隠れた瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行したときに、当該宅地建物取引業者の請求に基づき、その履行によつて生じた当該宅地建物取引業者の損害をてん補すること。

ロ 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵がある場合において、宅地建物取引業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主（宅地建物取引業者であるものを除く。第十九条第二号を除き、以下同じ。）の請求に基づき、その隠れた瑕疵によつて生じた当該買主の損害をてん補すること。

三 前号イ及びロの損害をてん補するための保険金額が二千万円以上であること。

四 新築住宅の買主が当該新築住宅の売主である宅地建物取引業者から当該新築住宅の引渡しを受けた時から十年以上の期間にわたつて有効であること。

五 國土交通大臣の承認を受けた場合を除き、変更又は解除をすることができないこと。

六 前各号に掲げるもののほか、その内容が第二号イに規定する宅地建物取引業者及び同号ロに規定する

買主の利益の保護のため必要なものとして国土交通省令で定める基準に適合すること。

第二章 住宅建設瑕疵担保保証金

（住宅建設瑕疵担保保証金の供託等）

第三条 建設業者は、各基準日（毎年三月三十一日及び九月三十日をいう。以下同じ。）において、当該基準日前十年間に住宅を新築する建設工事の請負契約に基づき発注者に引き渡した新築住宅について、当該発注者に対する特定住宅建設瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

2 前項の住宅建設瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該建設業者が第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人（以下この章及び次章において単に「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。）と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を発注者に交付した場合における当該住宅建設瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条におい

て「建設新築住宅」という。) の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、建設新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵があつた場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額(以下この章において「基準額」という。)以上の額とする。

3 前項の建設新築住宅の合計戸数の算定に当たつては、建設新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で定める面積以下のものは、その二戸をもつて一戸とする。

4 前項に定めるもののほか、住宅を新築する建設工事の発注者と二以上の建設業者との間で締結された請負契約であつて、建設業法第十九条第一項の規定により特定住宅建設瑕疵担保責任の履行に係る当該建設業者それぞれの負担の割合が記載された書面が相互に交付されたものに係る建設新築住宅その他の政令で定める建設新築住宅については、政令で、第二項の建設新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができることとする。

5 第一項の住宅建設瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他国土交通省令で定める有価証券(社債、株式等の振替に関する法律(平成十三年法律第七十五号)第

二百七十八条第一項に規定する振替債を含む。以下同じ。) をもつて、これに充てることができる。

- 6 第一項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の供託は、当該建設業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

(住宅建設瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

- 第四条 前条第一項の新築住宅を引き渡した建設業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

- 2 前項の建設業者が新たに住宅建設瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅建設瑕疵担保責任保険契約を締結して同項の規定による届出をする場合においては、住宅建設瑕疵担保保証金の供託又は住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

(住宅を新築する建設工事の請負契約の新たな締結の制限)

第五条 第二条第一項の新築住宅を引き渡した建設業者は、同項の規定による供託をし、かつ、前条第一項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに住宅を新築する建設工事の請負契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅建設瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

(住宅建設瑕疵担保保証金の還付等)

第六条 第二条第一項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている建設業者（以下「供託建設業者」という。）が特定住宅建設瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十四条第一項に規定する瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅建設瑕疵担保責任に係る新築住宅の発注者は、その損害賠償請求権に関し、当該供託建設業者が供託をしている住宅建設瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立つて弁済を受ける権利を有する。

2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅建設瑕疵担保保証金の

還付を請求することができる。

- 一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。
 - 二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託建設業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。
 - 三 当該供託建設業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めるところにより、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。
- 3 前項に定めるもののほか、第一項の権利の実行に関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。
- (住宅建設瑕疵担保保証金の不足額の供託)
- 第七条 供託建設業者は、前条第一項の権利の実行その他の理由により、住宅建設瑕疵担保保証金が基準額に不足することとなつたときは、法務省令・国土交通省令で定める日から一週間以内にその不足額を供託しなければならない。
- 2 供託建設業者は、前項の規定により供託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨をそ

の建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

3 第三条第五項の規定は、第一項の規定により供託する場合について準用する。

(住宅建設瑕疵担保保証金の保管替え等)

第八条 供託建設業者は、金銭のみをもつて住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている場合において、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、法務省令・国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所に対し、費用を予納して、移転後の主たる事務所の最寄りの供託所への住宅建設瑕疵担保保証金の保管替えを請求しなければならない。

2 供託建設業者は、有価証券又は有価証券及び金銭で住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている場合において、主たる事務所を移転したためその最寄りの供託所が変更したときは、遅滞なく、当該住宅建設瑕疵担保保証金の額と同額の住宅建設瑕疵担保保証金の供託を移転後の主たる事務所の最寄りの供託所にしなければならない。その供託をしたときは、法務省令・国土交通省令で定めるところにより、移転前の主たる事務所の最寄りの供託所に供託をしていた住宅建設瑕疵担保保証金を取り戻すことができる。

3 第三条第五項の規定は、前項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をする場合について準用する。

(住宅建設瑕疵担保保証金の取戻し)

第九条 供託建設業者又は建設業者であつた者若しくはその承継人で第三条第一項の規定により住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしているものは、基準日において当該住宅建設瑕疵担保保証金の額が当該基準日に係る基準額を超えることとなつたときは、その超過額を取り戻すことができる。

2 前項の規定による住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しは、国土交通省令で定めるところにより、当該供託建設業者又は建設業者であつた者がその建設業法第三条第一項の許可を受けた国土交通大臣又は都道府県知事の承認を受けなければ、することができない。

3 前二項に定めるもののほか、住宅建設瑕疵担保保証金の取戻しに関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

(建設業者による供託所の所在地等に関する説明)

第十条 供託建設業者は、住宅を新築する建設工事の発注者に対し、当該建設工事の請負契約を締結するまでに、その住宅建設瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅建設瑕疵担保保証金に關し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

第三章 住宅販売瑕疵担保保証金

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等)

第十一条 宅地建物取引業者は、各基準日において、当該基準日前十年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない。

- 2 前項の住宅販売瑕疵担保保証金の額は、当該基準日における同項の新築住宅（当該宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結し、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付した場合における当該住宅販売瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅を除く。以下この条において「販売新築住宅」という。）の合計戸数の別表の上欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる金額の範囲内で、販売新築住宅の合計戸数を基礎として、新築住宅に住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵があつた場合に生ずる損害の状況を勘案して政令で定めるところにより算定する額（第十三条において「基準額」という。）以上の額とする。

- 3 前項の販売新築住宅の合計戸数の算定に当たつては、販売新築住宅のうち、その床面積の合計が政令で

定める面積以下のものは、その二戸をもつて一戸とする。

- 4 前項に定めるもののほか、新築住宅の買主と二以上の自ら売主となる宅地建物取引業者との間で締結された売買契約であつて、宅地建物取引業法第三十七条第一項の規定により当該宅地建物取引業者が特定住宅販売瑕疵担保責任の履行に係る当該宅地建物取引業者それぞれの負担の割合が記載された書面を当該新築住宅の買主に交付したものに係る販売新築住宅その他の政令で定める販売新築住宅については、政令で第二項の販売新築住宅の合計戸数の算定の特例を定めることができる。

- 5 第一項の住宅販売瑕疵担保保証金は、国土交通省令で定めるところにより、国債証券、地方債証券その他の国土交通省令で定める有価証券をもつて、これに充てることができる。

- 6 第一項の規定による住宅販売瑕疵担保保証金の供託は、当該宅地建物取引業者の主たる事務所の最寄りの供託所にするものとする。

(住宅販売瑕疵担保保証金の供託等の届出等)

- 第十二条 前条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び同条第二項に規定する住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況につい

て、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事（信託会社等にあつては、国土交通大臣。次条において同じ。）に届け出なければならない。

- 2 前項の宅地建物取引業者が新たに住宅販売瑕疵担保保証金の供託をし、又は新たに住宅瑕疵担保責任保險法人と住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結して同項の規定による届出をする場合においては、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する書類で国土交通省令で定めるものを添付しなければならない。

（自ら売主となる新築住宅の売買契約の新たな締結の制限）

- 第十三条 第十一条第一項の新築住宅を引き渡した宅地建物取引業者は、同項の規定による供託をし、かつ前条第一項の規定による届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して五十日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。ただし、当該基準日後に当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の基準額に不足する額の供託をし、かつ、その供託について、国土交通省令で定めるところにより、その宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けた国土交通大臣又は

都道府県知事の確認を受けたときは、その確認を受けた日以後においては、この限りでない。

(住宅販売瑕疵担保保証金の還付等)

第十四条 第十一条第一項の規定により住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている宅地建物取引業者（以下「供託宅地建物取引業者」という。）が特定住宅販売瑕疵担保責任を負う期間内に、住宅品質確保法第九十五条第一項に規定する隠れた瑕疵によって生じた損害を受けた当該特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅の買主は、その損害賠償請求権に関し、当該供託宅地建物取引業者が供託をしている住宅販売瑕疵担保保証金について、他の債権者に先立つて弁済を受ける権利を有する。

2 前項の権利を有する者は、次に掲げるときに限り、同項の権利の実行のため住宅販売瑕疵担保保証金の還付を請求することができる。

- 一 当該損害賠償請求権について債務名義を取得したとき。
- 二 当該損害賠償請求権の存在及び内容について当該供託宅地建物取引業者と合意した旨が記載された公正証書を作成したときその他これに準ずる場合として国土交通省令で定めるとき。
- 三 当該供託宅地建物取引業者が死亡した場合その他当該損害の賠償の義務を履行することができず、又

は著しく困難である場合として国土交通省令で定める場合において、国土交通省令で定めることによ
り、前項の権利を有することについて国土交通大臣の確認を受けたとき。

3 前項に定めるもののほか、第一項の権利の実行に関し必要な事項は、法務省令・国土交通省令で定める。

(宅地建物取引業者による供託所の所在地等に関する説明)

第十五条 供託宅地建物取引業者は、自ら売主となる新築住宅の買主に対し、当該新築住宅の売買契約を締
結するまでに、その住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている供託所の所在地その他住宅販売瑕疵担保保
証金に関し国土交通省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければ
ならない。

(準用)

第十六条 第七条から第九条までの規定は、供託宅地建物取引業者について準用する。この場合において、

第七条第一項中「前条第一項」とあるのは「第十四条第一項」と、「基準額」とあるのは「第十一条第二
項に規定する基準額（以下単に「基準額」という。）」と、同条第二項及び第九条第二項中「建設業法第
三条第一項の許可」とあるのは「宅地建物取引業法第三条第一項の免許」と、「都道府県知事」とあるの

は「都道府県知事（第二条第三項に規定する信託会社等にあつては、国土交通大臣）」と、第七条第三項及び第八条第三項中「第三条第五項」とあるのは「第十一条第五項」と、第九条第一項及び第二項中「建設業者であつた者」とあるのは「宅地建物取引業者であつた者」と、同条第一項中「第三条第一項」とあるのは「第十一條第一項」と読み替えるものとする。

第四章 住宅瑕疵担保責任保険法人

（指定）

第十七条 国土交通大臣は、特定住宅瑕疵担保責任その他住宅の建設工事の請負又は住宅の売買に係る民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項に規定する担保の責任の履行の確保を図る事業を行うことを目的とする一般社団法人、一般財團法人その他政令で定める法人であつて、第十九条に規定する業務（以下「保険等の業務」という。）に関し、次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）として指定することができる。

一 保険等の業務を的確に実施するために必要と認められる国土交通省令で定める基準に適合する財産的

基礎を有し、かつ、保険等の業務に係る収支の見込みが適正であること。

二 職員、業務の方法その他の事項についての保険等の業務の実施に関する計画が、保険等の業務を的確に実施するために適切なものであること。

三 役員又は構成員の構成が、保険等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

四 保険等の業務以外の業務を行つている場合には、その業務を行うことによつて保険等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

2 国土交通大臣は、前項の申請をした者が次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしてはならない。

一 この法律の規定に違反して、刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつた日から起算して二年を経過しない者であること。

二 第三十条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者であること。

三 その役員のうちに、次のいづれかに該当する者があること。

イ 第一号に該当する者

ロ 第二十条第二項の規定による命令により解任され、その解任の日から起算して二年を経過しない者
(指定の公示等)

第十八条 國土交通大臣は、指定をしたときは、当該保険法人の名称及び住所、保険等の業務を行う事務所の所在地並びに保険等の業務の開始の日を公示しなければならない。

2 保険法人は、その名称若しくは住所又は保険等の業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を國土交通大臣に届け出なければならない。
3 國土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

第十九条 保険法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 住宅建設瑕疵担保責任保険契約及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約（以下「住宅瑕疵担保責任保険契約」という。）の引受けを行うこと。

二 民法第六百三十四条第一項若しくは第二項前段又は同法第五百七十条において準用する同法第五百六

十六条第一項に規定する担保の責任の履行によつて生じた住宅の建設工事の請負人若しくは住宅の売主の損害又はこれらの規定に規定する瑕疵若しくは隠れた瑕疵によつて生じた住宅の建設工事の注文者若しくは住宅の買主の損害をてん補することを約して保険料を收受する保険契約（住宅瑕疵担保責任保険契約を除く。）の引受けを行うこと。

三 他の保険法人が引き受けた住宅瑕疵担保責任保険契約又は前号の保険契約に係る再保険契約の引受けを行うこと。

四 住宅品質確保法第九十四条第一項又は第九十五条第一項に規定する瑕疵又は隠れた瑕疵（以下この条において「特定住宅瑕疵」という。）の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する情報又は資料を収集し、及び提供すること。

五 特定住宅瑕疵の発生の防止及び修補技術その他特定住宅瑕疵に関する調査研究を行うこと。

六 前各号の業務に附帯する業務を行うこと。

（役員の選任及び解任）

第二十条 保険法人の役員の選任及び解任は、国土交通大臣の認可を受けなければ、その効力を生じない。

2 國土交通大臣は、保険法人の役員が、この法律（この法律に基づく命令又は処分を含む。）若しくは次条第一項に規定する業務規程に違反する行為をしたとき、又は保険等の業務に関し著しく不適当な行為をしたときは、保険法人に対し、その役員を解任すべきことを命ずることができる。

（業務規程）

第二十一条 保険法人は、保険等の業務の開始前に、保険等の業務に関する規程（以下この章において「業務規程」という。）を定め、國土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 保険等の業務の実施の方法その他の業務規程で定めるべき事項は、國土交通省令で定める。

3 國土交通大臣は、第一項の認可をした業務規程が保険等の業務の的確な実施上不適当となつたと認めるときは、保険法人に対し、これを変更すべきことを命ぜることができる。

（事業計画等）

第二十二条 保険法人は、事業年度ごとに、その事業年度の事業計画及び收支予算を作成し、毎事業年度開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、國土交通大臣の

認可を受けなければならない。これを変更しようとするとときも、同様とする。

- 2 保険法人は、事業年度ごとに、その事業年度の事業報告書及び収支決算書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

第二十三条 保険法人は、次に掲げる業務ごとに経理を区分し、それぞれ勘定を設けて整理しなければならない。

- 一 第十九条第一号の業務及びこれに附帯する業務
- 二 第十九条第一号の業務及びこれに附帯する業務
- 三 第十九条第三号の業務及びこれに附帯する業務
- 四 前三号に掲げる業務以外の業務

(責任準備金)

- 第二十四条 保険法人は、国土交通省令で定めるところにより、毎事業年度末において、責任準備金を積み立てなければならない。

(帳簿の備付け等)

第二十五条 保険法人は、国土交通省令で定めるところにより、保険等の業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

(財務及び会計に関し必要な事項の国土交通省令への委任)

第二十六条 この章に定めるもののほか、保険法人が保険等の業務を行う場合における保険法人の財務及び会計に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(監督命令)

第二十七条 国土交通大臣は、保険等の業務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、保険法人に対し、保険等の業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(報告及び検査)

第二十八条 国土交通大臣は、保険等の業務の適正な実施を確保するため必要があると認めるときは、保険法人に対し業務若しくは財産の状況について報告を求め、又はその職員に、保険法人の事務所に立ち入り、保険等の業務若しくは財産の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(業務の休廃止)

第二十九条 保険法人は、国土交通大臣の許可を受けなければ、保険等の業務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 国土交通大臣が前項の規定により保険等の業務の全部の廃止を許可したときは、当該保険法人に係る指定は、その効力を失う。

3 国土交通大臣は、第一項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第三十条 国土交通大臣は、保険法人が第十七条第二項各号（第二号を除く。）のいずれかに該当するに至つたときは、その指定を取り消さなければならない。

2 国土交通大臣は、保険法人が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を

定めて保険等の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 保険等の業務を適正かつ確實に実施することができないと認められるとき。

二 不正な手段により指定を受けたとき。

三 第十八条第二項、第二十二条から第二十五条まで又は前条第一項の規定に違反したとき。

四 第二十一条第二項、第二十一条第三項又は第二十七条の規定による命令に違反したとき。

五 第二十一条第一項の規定により認可を受けた業務規程によらないで保険等の業務を行つたとき。

3 國土交通大臣は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により保険等の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消しに伴う措置)

第三十一条 保険法人は、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消されたときは、その保険等の業務の全部を、当該保険等の業務の全部を承継するものとして國土交通大臣が指定する保険法人に引き継がなければならない。

2 前項に定めるもののほか、前条第一項又は第二項の規定により指定を取り消された場合における保険等

の業務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令で定める。

(情報の提供等)

第三十二条 國土交通大臣は、保険法人に対し、保険等の業務の実施に関し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

第五章 住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理

(指定住宅紛争処理機関の業務の特例)

第三十三条 住宅品質確保法第六十六条第二項に規定する指定住宅紛争処理機関（以下単に「指定住宅紛争処理機関」という。）は、住宅品質確保法第六十七条第一項に規定する業務のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅（同項に規定する評価住宅を除く。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあっせん、調停及び仲裁の業務を行うことができる。

2 前項の規定により指定住宅紛争処理機関が同項に規定する業務を行う場合には、住宅品質確保法第六章

第一節（第六十六条、第六十七条、第六十九条第一項及び第七十五条を除く。）の規定中「住宅紛争処理

の」とあるのは「特別住宅紛争処理」と、「紛争処理の業務」とあるのは「特別紛争処理の業務」と、
住宅品質確保法第六十八条第二項中「、住宅紛争処理」とあるのは「、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確
保等に関する法律（平成十九年法律第 号。以下「履行確保法」という。）第三十三条第一項に規定
する紛争のあっせん、調停及び仲裁（以下「特別住宅紛争処理」という。）」と、「者に住宅紛争処理」
とあるのは「者に特別住宅紛争処理」と、住宅品質確保法第六十九条第一項に規定する業務（以下「特別紛争処理の業務」とある
のは「履行確保法第三十三条第一項に規定する業務（以下「特別紛争処理の業務」という。）」と、住宅
品質確保法第七十一条第一項中「登録住宅性能評価機関、認証型式住宅部分等製造者、登録住宅型式性能
認定等機関又は登録試験機関（次項において「登録住宅性能評価機関等」という。）」とあり、及び同条
第二項中「登録住宅性能評価機関等」とあるのは「履行確保法第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責
任保険法人」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

（住宅紛争処理支援センターの業務の特例）

第三十四条 住宅品質確保法第八十二条第一項に規定する住宅紛争処理支援センター（第三項において単に
「住宅紛争処理支援センター」という。）は、住宅品質確保法第八十三条第一項に規定する業務のほか、

次に掲げる業務を行うことができる。

- 一 指定住宅紛争処理機関に対して前条第一項に規定する業務の実施に要する費用を助成すること。
- 二 前条第一項の紛争のあっせん、調停及び仲裁に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。

三 前条第一項の紛争のあっせん、調停及び仲裁に関する調査及び研究を行うこと。

四 指定住宅紛争処理機関の行う前条第一項に規定する業務について、連絡調整を図ること。

- 2 前項第一号に規定する費用の助成に関する手続、基準その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

3 第一項の規定により住宅紛争処理支援センターが同項各号に掲げる業務を行う場合には、住宅品質確保法第六章第二節（第八十二条、第八十三条、第八十四条第一項、第八十五条及び第九十条を除く。）の規定中「支援等業務規程」とあるのは「特別支援等業務規程」と、「支援等の業務」とあるのは「特別支援等の業務」と、住宅品質確保法第八十二条第三項中「第十条第二項及び第三項、第十九条、第二十二条並びに」とあるのは「第十九条、第二十二条及び」と、「次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に」とあるのは「第十九条第一項中「評価の業務」とあるのは

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第 号）第三十四条第一項各号に掲げる業務（以下「特別支援等の業務」という。）」と、同条第二項及び第二十二条第一項中「評価の業務」とあり、並びに第六十九条中「紛争処理の業務」とあるのは「特別支援等の業務」と、同条中「紛争処理委員並びにその役員」とあるのは「役員」とと、住宅品質確保法第八十四条第一項中「支援等の業務に関する」とあるのは「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（以下「履行確保法」という。）第三十四条第一項各号に掲げる業務（以下「特別支援等の業務」という。）に関する」と、「支援等業務規程」とあるのは「特別支援等業務規程」と、「支援等の業務の」とあるのは「特別支援等の業務の」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

第六章 雜則

（国及び地方公共団体の努力義務）

第三十五条 国及び地方公共団体は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保を通じて住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護を図るため、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(権限の委任)

第三十六条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(国土交通省令への委任)

第三十七条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、国土交通省令で定める。

(経過措置)

第三十八条 この法律に基づき命令を制定し、又は改廃する場合においては、その命令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）を定めることができる。

第七章 罰則

第三十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役若しくは百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 一 第五条の規定に違反して住宅を新築する建設工事の請負契約を締結した者

二 第十三条の規定に違反して自ら売主となる新築住宅の売買契約の締結をした者

第四十条 第三十条第二項の規定による保険等の業務の停止の命令に違反したときは、その違反行為をした

保険法人の役員又は職員は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

第四十一条 第四条第一項、第七条第二項（第十六条において準用する場合を含む。）又は第十二条第一項

の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十二条 次の各号のいずれかに該当するときは、その違反行為をした保険法人の役員又は職員は、三十

万円以下の罰金に処する。

一 第二十五条の規定に違反して帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、
又は帳簿を保存しなかつたとき。

二 第二十八条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

三 第二十八条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避したとき。

四 第二十九条第一項の規定による許可を受けないで、保険等の業務の全部を廃止したとき。

第四十三条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務

に關し、第三十九条又は第四十一条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内で政令で定める日から施行する。ただし、第二章、第三章、第三十九条、第四十一条及び第四十三条並びに附則第三条、第四条、第六条及び第七条の規定は、公布の日から起算して二年六月を超えない範囲内で政令で定める日から施行する。

(調整規定)

第二条 この法律の施行の日が一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）の施行の日前である場合には、同法の施行の日の前日までの間における第十七条第一項の規定の適用については、同項中「一般社団法人、一般財団法人」とあるのは、「同法第三十四条の規定により設立された法人」とする。

第三条 附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日が株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社

債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成十六年法律第八十八号）の施行の日前である場合には、同法の施行の日の前日までの間における第三条第五項の規定の適用については、同項中「社債、株式等の振替に関する法律」とあるのは「社債等の振替に関する法律」と、「第二百七十八条第一項」とあるのは「第二百二十九条第一項」と、「振替債」とあるのは「振替社債等」とする。

（経過措置）

第四条 附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日から起算して十年を経過する日までの間は、第三条第一項及び第十一條第一項中「当該基準日前十年間」とあるのは「附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日から当該基準日までの間」と、第六条第一項中「発注者」とあるのは「発注者（附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日以後に当該新築住宅の引渡しを受けたものに限る。）」と、第十四条第一項中「買主」とあるのは「買主（附則第一条ただし書に規定する規定の施行の日以後に当該新築住宅の引渡しを受けたものに限る。）」とする。

（検討）

第五条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加

え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(建設業法の一部改正)

第六条 建設業法の一部を次のように改正する。

第二十八条第一項中「若しくは入札契約適正化法」を「、入札契約適正化法」に改め、「第二項の規定」の下に「若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第 号。以下この条において「履行確保法」という。）第三条第六項、第四条第一項、第七条第二項、第八条第一項若しくは第二項若しくは第十条の規定」を加え、同項第三号中「これ」を「履行確保法並びにこれら」に改め、同項に次の一号を加える。

九 履行確保法第三条第一項、第五条又は第七条第一項の規定に違反したとき。

第二十八条第二項及び第三項中「一に」を「いずれかに」に改め、同条第四項中「若しくは入札契約適正化法」を「、入札契約適正化法」に改め、「第二項の規定」の下に「若しくは履行確保法第三条第六項、第四条第一項、第七条第二項、第八条第一項若しくは第二項若しくは第十条の規定」を加え、同条第五項中「一に」を「いずれかに」に改める。

(宅地建物取引業法の一部改正)

第七条 宅地建物取引業法の一部を次のように改正する。

第六十五条第一項中「法律の規定」の下に「若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第 号。以下この条において「履行確保法」という。）第十二条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する第六項、第十二条第一項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定」を加え、同項第三履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定」を加え、同項第三号中「法令」の下に「（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）」を加え、同条第二項第二号中「又は第六十四条の二十三前段」を「若しくは第六十四条の二十三前段の規定又は履行確保法第十二条第一項、第十三条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項」に改め、同条第三項中「行なう」を「行う」に、「一に」を「いずれかに」に改め、「規定」の下に「若しくは履行確保法第十二条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定」を加える。

別表（第三条、第十一條関係）

| 住宅建設瑕疵担保保証金又は住宅販売瑕疵担保保証金の額の範囲 | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|--------|
| 区分 | | | | | | | | | |
| 一 以下の場合 | | | | | | | | | |
| 十 | 九 | 八 | 七 | 六 | 五 | 四 | 三 | 二 | 一 |
| 二万を超え三万以下の場合 | 一万を超えて二万以下の場合 | 五千を超えて一万以下の場合 | 千を超えて五千以下の場合 | 五百を超えて五百以下の場合 | 五十を超えて百以下の場合 | 五十を超えて百以下の場合 | 十を超えて五十以下の場合 | 一を超え十以下の場合 | 一以下の場合 |
| 六億三千万円を超えて八億千万円以下 | 四億四千万円を超えて六億三千万円以下 | 三億四千万円を超えて四億四千万円以下 | 一億八千万円を超えて三億四千万円以下 | 一億四千万円を超えて一億八千万円以下 | 一億円を超えて一億四千万円以下 | 七千万円を超えて一億円以下 | 三千八百万円を超えて七千万円以下 | 二千万円を超えて三千八百万円以下 | 二千万円以下 |

| | | |
|----|-----------------|------------------------|
| 十一 | 三万を超えて四万以下の場合 | 八億千万円を超えて九億八千万円以下 |
| 十二 | 四万を超えて五万以下の場合 | 九億八千万円を超えて十一億四千万円以下 |
| 十三 | 五万を超えて十万以下の場合 | 十一億四千万円を超えて十八億九千万円以下 |
| 十四 | 十万を超えて二十万以下の場合 | 十八億九千万円を超えて三十二億九千万円以下 |
| 十五 | 二十万を超えて三十万以下の場合 | 三十二億九千万円を超えて四十五億九千万円以下 |
| 十六 | 三十万を超える場合 | 四十五億九千万円を超えて百二十億円以下 |

理由

国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生の防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があつた場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によつて生ずる損害をてん補する一定の保険の引受け等を行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案新旧対照条文 目次

一 建設業法（昭和二十四年法律第百号）

二 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）

一 建設業法（昭和二十四年法律第百号）（抄）

（傍線部分は改正部分）

改 正 案

現 行

（指示及び営業の停止）

第二十八条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定（第十九条の三、第十九条の四及び第二十四条の三から第二十一条（第十九条の三、第十九条の四及び第二十四条の三から第二十一条の五までを除き、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成十二年法律第二百二十七号。以下「入札契約適正化法」という。）第十三条第三項の規定により読み替えて適用される第二十四条の七第四項を含む。第四項において同じ。）、「入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第二号。以下この条において「履行確保法」という。）第十三条第六項、第四条第一項、第七条第二項、第八条第一項若しくは第二項若しくは第十条の規定に違反した場合においては、当該建設業者に対する必要があると認めるときも、同様とする。

一・二 略

三 建設業者（建設業者が法人であるときは、当該法人又はその役員）又は政令で定める使用人がその業務に関し他の法令（入札契約適正化法及び履行確保法並びにこれらに基づく命令を除く。）に違反し、建設業者として不適当であると認められるとき。

四八 （略）

九 履行確保法第三条第一項、第五条又は第七条第一項の規定に違反したとき。

2 都道府県知事は、その管轄する区域内で建設工事を施工している

（指示及び営業の停止）

第二十八条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定（第十九条の三、第十九条の四及び第二十四条の三から第二十一条の五までを除き、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成十二年法律第二百二十七号。以下「入札契約適正化法」という。）第十三条第三項の規定により読み替えて適用される第二十四条の七第四項を含む。第四項において同じ。）、「入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該建設業者に対して、必要な指示をすることができる。特定建設業者が第四十一条第二項又は第三項の規定による勧告に従わない場合において必要があると認めるときも、同様とする。

一・二 （略）

三 建設業者（建設業者が法人であるときは、当該法人又はその役員）又は政令で定める使用人がその業務に関し他の法令（入札契約適正化法及びこれに基づく命令を除く。）に違反し、建設業者として不適当であると認められるとき。

四八 （略）

九 履行確保法第三条第一項、第五条又は第七条第一項の規定に違反したとき。

2 都道府県知事は、その管轄する区域内で建設工事を施工している

る第三条第一項の許可を受けないで建設業を営む者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該建設業を営む者に対して、必要な指示をすることができる。

一・二 (略)

3 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が第一項各号のいずれかに該当するとき若しくは同項若しくは次項の規定による指示に従わないとき又は建設業を営む者が前項各号のいずれかに該当するとき若しくは同項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、その営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

4 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に関し、第一項各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定、入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定若しくは履行確保法第三条第六項、第四条第一項、第七条第二項、第八条第一項若しくは第二項若しくは第十条の規定に違反した場合においては、当該建設業者に対して、必要な指示をすることができる。

5 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に関し、第一項各号のいずれかに該当するとき又は同項若しくは前項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、当該営業の営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

6・7 (略)

る第三条第一項の許可を受けないで建設業を営む者が次の各号の一に該当する場合においては、当該建設業を営む者に対して、必要な指示をすることができる。

一・二 (略)

3 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が第一項各号の一に該当するとき若しくは同項若しくは次項の規定による指示に従わないとき又は建設業を営む者が前項各号の一に該当するとき若しくは同項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、その営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

4 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に関し、第一項各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該建設業者に対して、必要な指示をすることができる。

5 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に関し、第一項各号の一に該当するとき又は同項若しくは前項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、当該営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

6・7 (略)

（傍線部分は改正部分）

改 正 案

現 行

（指示及び業務の停止）

第六十五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許（第五十条の二第一項の認可を含む。次項及び第七十条第二項において同じ。）を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第 号。以下この条において「履行確保法」という。）第十一条第一項若しくは第六项、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

一・一（略）

三 業務に關し他の法令（履行確保法及びこれに基づく命令を除く。）に違反し、宅地建物取引業者として不適当であると認められるとき。

四（略）

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一・一の二（略）

二 第十三条、第十五条第三項、第二十五条第五項（第二十六条第二項において準用する場合を含む。）、第二十八条第一項、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十四条の二第一項若しくは第二項（第三十四条の三において準用する場合を

（指示及び業務の停止）

第六十五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許（第五十条の二第一項の認可を含む。次項及び第七十条第二項において同じ。）を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定に違反した場合には、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

一・二（略）

三 業務に關し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不適當であると認められるとき。

四（略）

2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一・一の二（略）

二 第十三条、第十五条第三項、第二十五条第五項（第二十六条第二項において準用する場合を含む。）、第二十八条第一項、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十四条の二第一項若しくは第二項（第三十四条の三において準用する場合を

含む。）、第三十五条第一項から第三項まで、第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十一条第一項、第四十二条の二第一項、第四十三条から第四十五条まで、第四十六条第二項、第四十七条、第四十七条の二、第四十八条第一項若しくは第三項、第六十四条の九第二項、第六十四条の十第二項、第六十四条の十二第四項、第六十四条の十五前段若しくは第六十四条の二十三前段の規定又は履行確保法第十一条第一項、第十四条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する

履行確保法第七条第一項の規定に違反したとき。

三(八) (略)

都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行なうものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、第一項各号のいづれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは履行確保法第十一条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

(略)

3

三(八) (略)

都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行なうものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、第一項各号の一に該当する場合又はこの法律の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

4
(略)

4

含む。）、第三十五条第一項から第三項まで、第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十一条第一項、第四十二条の二第一項、第四十三条から第四十五条まで、第四十六条第二項、第四十七条、第四十七条の二、第四十八条第一項若しくは第三項、第六十四条の九第二項、第六十四条の十第二項、第六十四条の十二第四項、第六十四条の十五前段又は第六十四条の二十三前段の規定に違反したとき。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案参考条文

- ○ ○ ○ ○ ○ ○
民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）
金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和十八年法律第四十三号）（抄）
建設業法（昭和二十四年法律第一百号）（抄）
宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第一百七十六号）（抄）
住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）（抄）
社債等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）（抄）
株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成十六年法律第八十
八号）（抄）
○ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）（抄）

○ 民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（公益法人の設立）

第三十四条 学術、技芸、慈善、祭祀、宗教その他の公益に関する社団又は財團であつて、営利を目的としないものは、主務官庁の許可を得て、法人とすることができる。

2・3 （略）

（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第五百六十六条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

（売主の瑕疵担保責任）

第五百七十条 売買の目的物に隠れた瑕疵があつたときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

（請負人の担保責任）

第六百三十四条 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に對し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。
2 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。この場合においては、第五百二十三条の規定を準用する。

○ 金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和十八年法律第四十三号）（抄）

第一条 銀行其ノ他ノ金融機関（政令ヲ以テ定ムルモノニ限ル以下金融機関ト称ス）ハ他ノ法律ニ拘ラズ内閣總理大臣ノ認可ヲ受ケ信託業法（平成十六年法律第百五十四号）第二条第一項ニ規定スル信託業及次ニ掲タル業務（政令ヲ以テ定ムルモノヲ除ク以下信託業務ト称ス）ヲ當ムコトヲ得
一 信託業法第二条第八項ニ規定スル信託契約代理業

○ 民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（公益法人の設立）

第三十四条 学術、技芸、慈善、祭祀、宗教その他の公益に関する社団又は財團であつて、営利を目的としないものは、主務官庁の許可を得て、法人とすることができる。

（地上権等がある場合等における売主の担保責任）

第五百六十六条 売買の目的物が地上権、永小作権、地役権、留置権又は質権の目的である場合において、買主がこれを知らず、かつ、そのために契約をした目的を達することができないときは、買主は、契約の解除をすることができる。この場合において、契約の解除をすることができないときは、損害賠償の請求のみをすることができる。

2・3 （略）

（売主の瑕疵担保責任）

第五百七十条 売買の目的物に隠れた瑕疵があつたときは、第五百六十六条の規定を準用する。ただし、強制競売の場合は、この限りでない。

（請負人の担保責任）

第六百三十四条 仕事の目的物に瑕疵があるときは、注文者は、請負人に對し、相当の期間を定めて、その瑕疵の修補を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でない場合において、その修補に過分の費用を要するときは、この限りでない。

2 注文者は、瑕疵の修補に代えて、又はその修補とともに、損害賠償の請求をすることができる。この場合においては、第五百三十三条の規定を準用する。

○ 金融機関ノ信託業務ノ兼當等ニ関スル法律（昭和十八年法律第四十三号）（抄）

第一条 銀行其ノ他ノ金融機関（政令ヲ以テ定ムルモノニ限ル以下金融機関ト称ス）ハ他ノ法律ニ拘ラズ内閣總理大臣ノ認可ヲ受ケ信託業法（平成十六年法律第百五十四号）第二条第一項ニ規定スル信託業及次ニ掲グル業務（政令ヲ以テ定ムルモノヲ除ク以下信託業務ト称ス）ヲ當ムコトヲ得
一 信託業法第二条第八項ニ規定スル信託契約代理業

二 信託業法第二条第十項ニ規定スル信託受益権販売業（第四条第三項ニ於テ信託受益権販売業ト称ス）
三 財産ノ管理（受託スル信託財産ト同ジ種類ノ財産ニ付次項ノ信託業務ノ種類及方法ニ規定スル信託財産ノ管理ノ方法ト同ジ方
法ニ依リ管理ヲ行フモノニ限ル）

四 財産ニ関スル遺言ノ執行

五 会計ノ検査

六 財産ノ取得、処分又ハ貸借ニ関スル代理又ハ媒介

七 次ニ掲タル事項ニ関スル代理事務

イ 第二号ニ掲タル財産ノ管理

ロ 財産ノ整理又ハ清算

ハ 債権ノ取立

ニ 債務ノ履行

（略）

○ 建設業法（昭和二十四年法律第百号）（抄）

（定義）

第一条 この法律において「建設工事」とは、土木建築に関する工事で別表第一の上欄に掲げるものをいう。
この法律において「建設業」とは、元請、下請その他のいかなる名義をもつてするかを問わず、建設工事の完成を請け負う営業をいう。

3 この法律において「建設業者」とは、第三条第一項の許可を受けて建設業を営む者をいう。
4 この法律において「下請契約」とは、建設工事を他の者から請け負つた建設業を営む者と他の建設業を営む者との間で当該建設工事の全部又は一部について締結される請負契約をいう。
5 この法律において「発注者」とは、建設工事（他の者から請け負つたものを除く。）の注文者をいい、「元請負人」とは、下請契約における注文者で建設業者であるものをいい、「下請負人」とは、下請契約における請負人をいう。

（建設業の許可）
第三条 建設業を営もうとする者は、次に掲げる区分により、この章で定めるところにより、二以上の都道府県の区域内に営業所（

本店又は支店若しくは政令で定めるこれに準ずるものをいう。以下同じ。）を設けて営業をしようとする場合にあつては国土交通大臣の一の都道府県の区域内にのみ営業所を設けて営業をしようとする場合にあつては当該営業所の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、政令で定める軽微な建設工事のみを請け負うことを営業とする者は、この限りでない。

- 一 建設業を営もうとする者であつて、次号に掲げる者以外のもの
- 二 建設業を営もうとする者であつて、その営業にあたつて、その者が発注者から直接請け負う一件の建設工事につき、その工事の全部又は一部を、下請代金の額（その工事に係る下請契約が二以上あるときは、下請代金の額の総額）が政令で定める金額以上となる下請契約を締結して施工しようとするもの

2～6 （略）

（建設工事の請負契約の内容）

第十九条 建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従つて、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。

- 一 工事内容
- 二 請負代金の額
- 三 工事着手の時期及び工事完成の時期
- 四 請負代金の全部又は一部の前金払又は出来形部分に対する支払の定めをするときは、その支払の時期及び方法
- 五 当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め
- 六 天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め
- 七 価格等（物価統制令（昭和二十一年勅令第百十八号）第二条に規定する価格等をいう。）の変動若しくは変更に基づく請負代金の額又は工事内容の変更
- 八 工事の施工により第三者が損害を受けた場合における賠償金の負担に関する定め
- 九 注文者が工事に使用する資材を提供し、又は建設機械その他の機械を貸与するときは、その内容及び方法に関する定め
- 十 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期
- 十一 工事完成後における請負代金の支払の時期及び方法
- 十二 工事の目的物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置の関する定め

をするときは、その内容

十三 各当事者の履行の遅滞その他債務の不履行における遅延利息、違約金その他の損害金

十四 契約に関する紛争の解決方法

2・3 (略)

(指示及び営業の停止)

第二十八条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定（第十九条の三、第十九条の四及び第二十四条の三から第二十四条の五までを除き、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成十二年法律第二百二十七号。以下「入札契約適正化法」という。）第十三条第三項の規定により読み替えて適用される第二十四条の七第四項を含む。第四項において同じ。）若しくは入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合には、当該建設業者に対して、必要な指示をすることができる。特定建設業者が第四十一条第二項又は第三項の規定による勧告に従わない場合において必要があると認めるととも、同様とする。

一 建設業者が建設工事を適切に施工しなかつたために公衆に危害を及ぼしたとき、又は危害を及ぼすおそれが大であるとき。

二 建設業者が請負契約に関し不誠実な行為をしたとき。

三 建設業者（建設業者が法人であるときは、当該法人又はその役員）又は政令で定める使用人がその業務に関し他の法令（入札契約適正化法及びこれに基づく命令を除く。）に違反し、建設業者として不適当であると認められるとき。

四 建設業者が第二十二条の規定に違反したとき。

五 第二十六条第一項又は第二項に規定する主任技術者又は監理技術者が工事の施工の管理について著しく不適当であり、かつ、その変更が公益上必要であると認められるとき。

六 建設業者が、第三条第一項の規定に違反して同項の許可を受けないで建設業を営む者と下請契約を締結したとき。

七 建設業者が、特定建設業者以外の建設業を営む者と下請代金の額が第三条第一項第二号の政令で定める金額以上となる下請契約を締結したとき。

八 建設業者が、情を知つて、第三項の規定により営業の停止を命ぜられている者又は第二十九条の四第一項の規定により営業を禁止されている者と当該停止され、又は禁止されている営業の範囲に係る下請契約を締結したとき。

都道府県知事は、その管轄する区域内で建設工事を施工している第三条第一項の許可を受けないで建設業を営む者が次の各号の一に該当する場合においては、当該建設業を営む者に対して、必要な指示をすることができる。

一 建設工事を適切に施工しなかつたために公衆に危害を及ぼしたとき、又は危害を及ぼすおそれが大であるとき。

二 請負契約に關し著しく不誠実な行為をしたとき。

3 国土交通大臣又は都道府県知事は、その許可を受けた建設業者が第一項各号の一に該当するとき若しくは同項若しくは次項の規定による指示に従わないとき又は建設業を営む者が前項各号の一に該当するとき若しくは同項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、その営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

4 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に關し、第一項各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは入札契約適正化法第十三条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該建設業者に対して、必要な指示をすることができる。

5 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の許可を受けた建設業者で当該都道府県の区域内において営業を行うものが、当該都道府県の区域内における営業に關し、第一項各号の一に該当するとき又は同項若しくは前項の規定による指示に従わないときは、その者に対し、一年以内の期間を定めて、当該営業の全部又は一部の停止を命ずることができる。

6・7 (略)

○ 宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）（抄）

（用語の定義）

第一条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 宅地 建物の敷地に供せられる土地をいい、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外のものを含むものとする。

二 宅地建物取引業 宅地若しくは建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介をする行為で業として行なうものをいう。

三 宅地建物取引業者 第三条第一項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者をいう。

（免許）

第三条 宅地建物取引業を営もうとする者は、二以上の都道府県の区域内に事務所（本店、支店その他の政令で定めるものをいう。以下同じ。）を設置してその事業を営もうとする場合にあつては国土交通大臣の、一の都道府県の区域内にのみ事務所を設置してその事業を営もうとする場合にあつては当該事務所の所在地を管轄する都道府県知事の免許を受けなければならぬ。

(書面の交付)

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関する契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。

- 一 当当事者の氏名（法人にあつては、その名称）及び住所
- 二 当該宅地の所在、地番その他当該宅地を特定するためには必要な表示又は当該建物の所在、種類、構造その他当該建物を特定するためには必要な表示

三 代金又は交換差金の額並びにその支払の時期及び方法

四 宅地又は建物の引渡しの時期

五 移転登記の申請の時期

六 代金及び交換差金以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
七 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容

八 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容

九 代金又は交換差金についての金銭の貸借のあつせんに関する定めがある場合においては、当該あつせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置

十 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容

十一 当該宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行について講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容

十二 当該宅地又は建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容

2・3 (略)

(指示及び業務の停止)

第六十五条 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許（第五十条の二第一項の認可を含む。次項及び第七十条第二項において同じ。）を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

一 業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれがあるとき。

二 業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき、又は取引の公正を害するおそれが大であるとき。

三 業務に関し他の法令に違反し、宅地建物取引業者として不適当であると認められるとき。
四 取引主任者が、第六十八条又は第六十八条の二第一項の規定による処分を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき。

五 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一 前項第一号又は第二号に該当するとき（認可宅地建物取引業者の行う取引一任代理等に係るものに限る。）。

二 前項第三号又は第四号に該当するとき。

三 第二十六条第一項において準用する場合を含む。）、第二十八条第一項、第二十九条第三項、第五十五条第三項、第二十五条第五項（第二十一条第一項において準用する場合を含む。）、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十五条第一項若しくは第二項（第三十四条の三において準用する場合を含む。）、第三十五条第一項若しくは第二項、第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十一条第一項、第四十二条の二、第三十九条第一項、第四十三条から第四十五条まで、第四十六条第二項、第四十七条の二、第四十八条第一項若しくは第三十九条、第六十四条の九第二項、第六十四条の十第二項、第六十四条の十二第四項、第六十四条の十五前段又は第六十四条の二十三前段の規定に違反したとき。

四 前項又は次項の規定による指示に従わないとき。

五 この法律の規定に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。

六 前三号に規定する場合のほか、宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。
七 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人が業務の停止をしようとするとき以前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

八 法人である場合において、その役員又は政令で定める使用人のうちに業務の停止をしようとするとき以前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至つたとき。

九 個人である場合において、政令で定める使用人のうちに業務の停止をしようとするとき以前五年以内に宅地建物取引業を行なうものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、第一項各号の一に該当する場合又はこの法律の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

○ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）（抄）

（定義）

- 第一条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。
- 2 この法律において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものと除く。）をいう。
- 3 （略）

（登録の公示等）

第十条 （略）

- 1 登録住宅性能評価機関は、前条第二項第二号又は第四号から第六号までに掲げる事項を変更しようとするとときは、変更しようとするとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

（帳簿の備付け等）

第十九条 登録住宅性能評価機関は、国土交通省令で定めるところにより、評価の業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、登録住宅性能評価機関は、国土交通省令で定めるところにより、評価の業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

（報告、検査等）

- 第二十二条 國土交通大臣は、評価の業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、登録住宅性能評価機関に対し評価の業務若しくは経理の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録住宅性能評価機関の事務所に立ち入り、評価の業務の状況若しくは設備、帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

3 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(評価の業務の休廃止等)

- 第二十三条 登録住宅性能評価機関は、評価の業務の全部又は一部を休止し、又は廃止しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
2 前項の規定により評価の業務の全部を廃止しようとする届出があつたときは、当該届出に係る登録は、その効力を失う。
3 国土交通大臣は、第一項の規定による届出があつたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定住宅紛争処理機関の指定等)

- 第六十六条 国土交通大臣は、弁護士会又は民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の規定により設立された法人であつて次条第一項に規定する業務（以下この章において「紛争処理の業務」という。）を公正かつ適確に行うことができると認められるものを、その申請により、紛争処理の業務を行う者として指定することができる。
2 国土交通大臣は、前項の規定による指定（以下この節において単に「指定」という。）をしたときは、指定を受けた者（以下「指定住宅紛争処理機関」という。）の名称及び住所並びに紛争処理の業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。
3 第十条第二項及び第三項並びに第二十三条の規定は、指定住宅紛争処理機関について準用する。この場合において、第十条第二項中「前条第二項第二号又は第四号から第六号までに掲げる事項」とあるのは「その名称若しくは住所又は紛争処理の業務を行う事務所の所在地」と、第二十三条第一項及び第二項中「評価の業務」とあるのは「紛争処理の業務」と、同項中「登録」とあるのは「指定」と読み替えるものとする。
4 指定住宅紛争処理機関は、国土交通省令で定めるところにより、指定住宅紛争処理機関である旨を、その事務所において公衆に見やすいように掲示しなければならない。

(業務)

- 第六十七条 指定住宅紛争処理機関は、建設住宅性能評価書が交付された住宅（以下この章において「評価住宅」という。）の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争の当事者の双方又は一方からの申請により、当該紛争のあつせん、調停及び仲裁（以下この章において「住宅紛争処理」という。）の業務を行うものとする。
2 前項の申請の手続は、国土交通省令で定める。

(紛争処理委員)

第六十八条 指定住宅紛争処理機関は、人格が高潔で識見の高い者のうちから、国土交通省令で定める数以上の紛争処理委員を選任しなければならない。

- 2 指定住宅紛争処理機関は、住宅紛争処理を行うときは、前項の規定により選任した紛争処理委員のうちから、事件ごとに、指定住宅紛争処理機関の長が指名する者に住宅紛争処理を実施させなければならない。この場合において、指定住宅紛争処理機関の長は、当該事件に関し当事者と利害関係を有することその他住宅紛争処理の公正を妨げるべき事情がある紛争処理委員については、当該事件の紛争処理委員に指名してはならない。
- 3 前項の規定により指名される紛争処理委員のうち少なくとも一人は、弁護士でなければならない。

(秘密保持義務等)

第六十九条 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員並びにその役員及び職員並びにこれらの職にあつた者は、紛争処理の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

- 2 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員並びにその役員及び職員で紛争処理の業務に従事する者は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(紛争処理の業務の義務)

第七十条 指定住宅紛争処理機関は、紛争処理の業務を行うべきことを求められたときは、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、紛争処理の業務を行わなければならない。

(説明又は資料提出の請求)

第七十一条 指定住宅紛争処理機関は、紛争処理の業務の実施に必要な限度において、登録住宅性能評価機関、認証型式住宅部分等製造者、登録住宅型式性能認定等機関又は登録試験機関（次項において「登録住宅性能評価機関等」という。）に対して、第八十二条第一項の規定による指定を受けた者を経由して、文書若しくは口頭による説明又は資料の提出を求めることができる。

- 2 登録住宅性能評価機関等は、前項の規定による求めがあったときは、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

(住宅紛争処理の手続の非公開)

第七十二条 指定住宅紛争処理機関が行う住宅紛争処理の手続は、公開しない。ただし、指定住宅紛争処理機関は、相当と認める者に傍聴を許すことができる。

(申請手数料)

第七十三条 住宅紛争処理の申請をする者は、国土交通省令で定めるところにより、実費を超えない範囲内において国土交通省令で定める額の申請手数料を指定住宅紛争処理機関に納めなければならない。

- 2 前項の規定により指定住宅紛争処理機関に納められた申請手数料は、指定住宅紛争処理機関の収入とする。

(技術的基準)

- 第七十四条** 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決に資するため、住宅紛争処理の参考となるべき技術的基準を定めることができる。

(事業計画等)

- 第七十五条** 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の指定の申請がなく、又は指定を受けた指定住宅紛争処理機関のみでは紛争処理の業務が適當かつ十分に行われないと認めるときは、第八十二条第一項の規定により指定した者に対し、指定住宅紛争処理機関の指定を申請すべきことを命ずることができる。

(区分経理)

- 第七十七条** 指定住宅紛争処理機関は、国土交通省令で定めるところにより、紛争処理の業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。
- 2 指定住宅紛争処理機関は、毎事業年度、紛争処理の業務に係る事業報告書及び收支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(報告徴収)

第七十八条 国土交通大臣は、紛争処理の業務の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、指定住宅紛争処理機関に対し、紛争処理の業務に関し必要な報告を求めることができる。

(業務改善命令)

第七十九条 国土交通大臣は、紛争処理の業務の運営に改善が必要であると認めるとときは、指定住宅紛争処理機関に対し、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(指定の取消し等)

第八十条 國土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて紛争処理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第六十六条第三項において準用する第十条第二項若しくは第二十三条第一項、第六十六条第四項、第六十八条、第七十条、第七十二条、第七十六条又は第七十七条の規定に違反したとき。
 - 二 第七十八条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。
 - 三 前条又はこの項の規定による命令に違反したとき。
 - 四 紛争処理の業務を公正かつ適確に行うことことができないと認めるとき。
 - 五 不正な手段により指定を受けたとき。
- 2 國土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消し、又は紛争処理の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(国土交通省令への委任)

第八十一条 この法律に規定するもののほか、住宅紛争処理の手続及びこれに要する費用に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(住宅紛争処理支援センター)

第八十二条 國土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務の支援その他住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る

紛争の迅速かつ適正な解決を図ることを目的として民法第三十四条の規定により設立された財團法人であつて、次条第一項に規定する業務（以下この節において「支援等の業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限つて、住宅紛争処理支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

一 職員、支援等の業務の実施の方法その他の事項についての支援等の業務の実施に関する計画が、支援等の業務の適確な実施のために適切なものであること。

二 前号の支援等の業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

三 国土交通大臣は、前項の規定による指定（以下この節において単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援等の業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

四 支援等の業務以外の業務を行つてゐる場合には、その業務を行うことによつて支援等の業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

五 前各号に定めるもののほか、支援等の業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

六 國土交通大臣は、前項の規定による指定（以下この節において単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援等の業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

七 第十条第二項及び第三項、第十九条、第二十二条並びに第六十九条の規定は、センターについて準用する。この場合において、

八 次の表の上欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

| 第十条第二項 | 前条第二項第一号又は第四号から第六号までに掲げる事項 | 事務所の所在地 | その名称若しくは住所又は支援等の業務を行う事務所の所在地 |
|---------------|----------------------------|---------|------------------------------|
| 第十九条、第二十二条第一項 | 評価の業務 | 支援等の業務 | |
| 第六十九条 | 紛争処理委員並びにその役員 | 役員 | |
| | 紛争処理の業務 | 支援等の業務 | |

(業務)

第八十三条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

一 指定住宅紛争処理機関に対して紛争処理の業務の実施に要する費用を助成すること。

二 住宅紛争処理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。

三 住宅紛争処理に関する調査及び研究を行うこと。

四 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員又はその職員に対する研修を行うこと。

五 指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務について、連絡調整を図ること。

六 評価住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。

七 評価住宅以外の住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。

八 前各号に掲げるもののほか、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るために必要な業務を行うこと。

2 前項第一号に規定する費用の助成に関する手続、基準その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

(支援等業務規程)

第八十四条 センターは、支援等の業務に関する規程（以下この節において「支援等業務規程」という。）を定め、支援等の業務の開始前に、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 支援等業務規程には、支援等の業務の実施の方法その他の国土交通省令で定める事項を定めておかなければならぬ。

3 國土交通大臣は、第一項の認可をした支援等業務規程が、この節の規定に従つて支援等の業務を公正かつ適確に実施する上で不適當となつたと認めるとときは、その支援等業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(役員の選任及び解任)

第八十五条 センターの支援等の業務に従事する役員の選任及び解任は、国土交通大臣の認可を受けなければ、その効力を生じない。

2 國土交通大臣は、センターの支援等の業務に従事する役員が、前条第一項の認可を受けた支援等業務規程に違反したとき、支援等の業務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又はその在任によりセンターが第八十二条第一項第三号に掲げる基準に適合しなくなつたときは、センターに対し、その役員を解任すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第八十六条 センターは、毎事業年度、支援等の業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 センターは、毎事業年度、支援等の業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後二月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(負担金の徴収)

- 第八十七条 センターは、第八十三条第一項第一号から第六号までの業務（以下この節において「評価住宅関係業務」という。）の実施に必要な経費に充てるため、登録住宅性能評価機関から負担金を徴収することができる。
- 2 センターは、毎事業年度、前項の負担金の額及び徴収方法について、国土交通大臣の認可を受けなければならない。
 - 3 センターは、前項の認可を受けたときは、登録住宅性能評価機関に対し、その認可を受けた事項を記載した書面を添付して、負担金の額、納付期限及び納付方法を通知しなければならない。
 - 4 登録住宅性能評価機関は、前項の通知に従い、センターに対し、負担金を納付しなければならない。

(区分経理)

第八十八条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、評価住宅関係業務に係る経理とその他の業務に係る経理とを区分して整理しなければならない。

(監督命令)

第八十九条 國土交通大臣は、支援等の業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援等の業務に關し監督上必要な命令をすることができる。

(支援等の業務の休廃止等)

第九十条 センターは、國土交通大臣の許可を受けなければ、支援等の業務の全部又は一部を休止し、又は廃止してはならない。

- 2 國土交通大臣が前項の規定により支援等の業務の全部の廃止を許可したときは、当該許可に係る指定は、その効力を失う。
- 3 國土交通大臣は、第一項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第九十一条 國土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて支援等の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- 一 第八十二条第三項において準用する第十条第二項若しくは第十九条、第八十六条、第八十八条又は前条第一項の規定に違反したとき。
- 二 第八十四条第一項の認可を受けた支援等業務規程によらないで支援等の業務を行つたとき。

三 第七十五条、第八十四条第三項、第八十五条第二項又は第八十九条の規定による命令に違反したとき。

四 第八十七条第二項の認可を受けず、又は認可を受けた事項に違反して負担金を徴収したとき。

五 第八十二条第一項各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

六 センター又はその役員が、支援等の業務に關し著しく不適当な行為をしたとき。

七 不正な手段により指定を受けたとき。

2 國土交通大臣は、前項の規定により指定を受けたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定を取り消した場合における経過措置)

第九十二条 前条第一項の規定により指定を取り消した場合において、國土交通大臣がその取消し後に新たにセンターを指定したときは、取消しに係るセンターの評価住宅関係業務に係る財産は、新たに指定を受けたセンターに帰属する。

2 前項に定めるもののほか、前条第一項の規定により指定を取り消した場合における評価住宅関係業務に係る財産の管理その他所要の経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、合理的に必要と判断される範囲内において、政令で定める。

(センターへの情報提供等)

第九十三条 國土交通大臣は、センターに対し、支援等の業務の実施に關し必要な情報及び資料の提供又は指導及び助言を行うものとする。

(住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例)

第九十四条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。

2・3 (略)

(新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例)

第九十五条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から

当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の隠れた瑕疵について、民法第五百七十条において準用する同法第五百六十六条第一項並びに同法第六百三十四条第一項及び第二項前段に規定する担保の責任を負う。この場合において、同条第一項及び第二項前段中「注文者」とあるのは「買主」と、同条第一項中「請負人」とあるのは「売主」とする。

2・3 (略)

第一百四条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十四条、第四十八条（第六十一条第三項において準用する場合を含む。）又は第六十九条第一項（第八十二条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、その職務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者
- 二 第二十四条第二項、第二十八条第二項、第五十五条第二項、第六十五条第二項又は第九十一条第一項の規定による業務の停止の命令に違反した者

第一百六条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十九条第一項（第二十五条第二項、第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反して帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかつた者
- 二 第十九条第二項（第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。）の規定に違反した者
- 三 第二十二条第一項（第二十五条第二項、第四十四条第三項、第六十一条第三項又は第八十二条第三項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。）又は第四十二条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 四 第二十二条第一項又は第四十二条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 五 第二十二条第一項又は第四十二条第一項の規定による質問に対し答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 六・七 (略)
- 八 第九十一条第一項の規定による許可を受けないで業務の全部を廃止した者

第一百七条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して第百二条から前条までの違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対する各本条の罰金刑を科する。

○ 社債等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）（抄）

（振替社債等の供託）

第一百二十九条 法令の規定により担保若しくは保証として、又は公職選挙法（昭和二十五年法律第百号）の規定により、社債等のうちその権利の帰属が振替口座簿の記載又は記録により定まるものとされるもの（以下この条、次条及び第一百三十条において「振替社債等」という。）の供託をしようとする者は、主務省令で定めるところにより、供託所（供託法（明治三十二年法律第十五号）第一条に規定する供託所をいう。以下この条において同じ。）に供託書を提出し、かつ、当該振替社債等について振替口座簿の供託所の口座の第六十九条第二項第一号イ（第一百十三条、第一百十五条、第一百十七条、第一百十八条、第一百二十条から第一百二十二条まで、第一百二十四条及び第一百二十七条において準用する場合を含む。）又は第九十二条第二項第一号に規定する保有欄に増額又は増加の記載又は記録をするために第七十条第一項（第一百十三条、第一百十五条、第一百十七条、第一百十八条、第一百二十条から第一百二十二条まで、第一百二十四条及び第一百二十七条において準用する場合を含む。）又は第九十五条第一項の振替の申請をしなければならぬ。

255（略）

○ 株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（平成十六年法律第八十八号）（抄）

（社債等の振替に関する法律の一部改正）

第一条 社債等の振替に関する法律（平成十三年法律第七十五号）の一部を次のように改正する。
題名を次のように改める。

社債、株式等の振替に関する法律

（中略）

第一百二十九条の見出しを「（振替債の供託）」に改め、同条第一項中「社債等のうちその権利の帰属が振替口座簿の記載又は記録により定まるものとされるもの」を「第二条第一項第一号から第十一号までに掲げるもので振替機関が取り扱うもの」に改め、「次条及び第一百三十条」を削り、「振替社債等」を「振替債」に、「第一百二十条から第一百二十二条まで」を「第一百二十条、第一百二十二条」に改め、同条第二項中「振替社債等」を「振替債」に、「第一百二十条から第一百二十二条まで」を「第一百二十条、第一百二十二条、第一百二十二条」に改め、同条第五項中「振替社債等」

を「振替債」に改め、同条を第二百七十八条とする。

附 則

(施行期日)
第一条 この法律は、公布の日から起算して五年を超えない範囲内において政令で定める日（以下「施行日」という。）から施行する。（以下略）

○ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成十八年法律第四十八号）（抄）

附 則

(施行期日)
1 この法律は、公布の日から起算して二年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
2・3 （略）

建築設計事務所による構造計算書の偽装とその対応について

平成19年3月5日
国 土 交 通 省

1. 経 緯

- ① イーホームズ(株)より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日から国土交通省で調査を進めてきたところ、平成17年11月16日までに、偽装が事実であること、耐震性に大きな問題があるおそれがあることが判明。構造計算書を偽装したのは、構造設計を下請けした姉歯建築設計事務所(千葉県市川市)。
- ② 姉歯元建築士の関与物件の調査の結果、元請け建築士事務所や、建築確認を行った6指定確認検査機関(57件)、29特定行政庁(建築主事を置く地方公共団体、42件)において、偽装を見過ごし。また、多数の姉歯物件に関係していた業者の関与物件の調査の結果、姉歯元建築士と関係のない設計者による8件の偽装等は明らかとなつたが、姉歯物件に多数関係した業者の主導で行われた偽装等は確認できなかつた(06/9/20公表)。

| 調査対象 | 調査対象数※4 | 調査済 | | | | | 調査中※4 |
|----------------------|---------|------|--------------|---------|------------|------------|-------|
| | | 計 | 誤りが判明した報告物件数 | うち偽装が判明 | 偽装なしの報告物件数 | 計画中止・所在不明等 | |
| 姉歯元建築士の関与物件 | 205件 | 205件 | 100件※1 | 99件 | 90件 | 15件 | 0件 |
| 姉歯物件に関係していた業者の関与物件※3 | 536件 | 534件 | 8件※2 | 3件 | 518件 | 8件 | 2件※5 |
| 合 計 | 741件 | 739件 | 108件 | 102件 | 608件 | 23件 | 2件※5 |

※1 100件の内訳は、姉歯元建築士による偽装99件及び設計者(株フジタ)によるミス(誤り)と考えられる理由により耐震基準を満たしていない1件(06/3/28公表)。

※2 8件の内訳は、サムシング(株)による偽装3件(06/2/8公表)及び構造計算書の誤りと考えられる理由により耐震基準を満たしていない3件(株田中テル也構造計画研究所の関与1件(06/2/18公表)、株ふなもと設計の関与1件(06/3/24公表)、本田建築デザイン事務所の関与1件(06/3/24公表))、熊本市内の構造計算書の誤りと考えられる2件(06/5/24公表)。

※3 木村建設、ヒューザー、平成設計、総合経営研究所の関与物件。

※4 06/8/10現在、設計図書等が入手できない43件については調査対象から除外(これらについては耐震診断等により安全性を確認するよう特定行政庁から所有者等へ働きかけることを要請)。

※5 調査中は、サムシング(株)関与物件2件(福岡市)。

- ③ サムシング(株)関与物件については、福岡市において5件で偽装が確認された旨(上記※2の3件、市営住宅1件(06/6/20公表)その他1件(06/9/13公表:構造耐力不足))、また、福岡県より35件(06/4/12、06/5/9、06/6/19、06/8/7、06/10/4公表)、熊本県において1件(07/2/8公表)、鹿児島県において1件(07/2/8公表)で不整合が判明した旨国土交通省へ報告。
- ④ 建築主による自主調査から判明した浅沼良一元二級建築士の関与物件については、札幌市において28件で偽装及び4件で誤り(06/3/7、06/4/18、06/5/12、06/6/7、06/6/30公表)。

表)、小樽市において1件で誤り(06/4/18、06/5/31公表)、北海道において1件(千歳市)で偽装及び1件(滝川市)で誤り(06/5/30公表)が確認された旨、国土交通省に報告。これらの35件のうち、14件で耐震性に問題があり違反是正を行っているほか、8件は耐震性について確認中、1件は未着工であり計画変更で対応、残る12物件は問題がないことを確認。

- ⑤(株)田村水落設計が関与した物件について、平成18年3月3日にイーホームズ㈱から埼玉県、千葉県の物件に疑義がある旨の通報があり、これらの物件を調査していたところ、埼玉県、千葉県から構造計算書に不整合があるとの報告。同年6月23日から関係特定行政庁において42物件を抽出して偽装等の有無や耐震性の状況の調査を行つてきたところ、京都市において2件で偽装及び耐震性の不足(07/1/25公表)があつた旨報告。これを受け、さらに、平成19年1月25日には関与物件すべての調査を行うよう、国土交通省から関係特定行政庁に要請し、中間報告を公表(07/2/2、07/2/16)。

(株)田村水落設計の関与物件係る調査の状況

平成19年2月14日現在

| 調査対象 | 調査対象数 ^{*1} | 調査済み | | | 調査中 |
|--------------------|---------------------|-------|------|------|------------|
| | | 耐震性× | 耐震性○ | 違反なし | |
| 偽装あり ^{*2} | 誤り等あり | 誤り等あり | | | |
| 株田村水落設計の 関与物件 | 231 | 3 | 1 | 4 | 100 123 |

*1 調査対象には、構造計算を要しないものを含む。

*2 「偽装あり」は、「偽装の疑いが強い」を含む。

2.これまでの対応

(1)居住者等の安全の確保

居住者等の安全確保と居住の安定、耐震性に問題のあるマンションの円滑な建替え等を図るため、国土交通省と関係地方公共団体からなる「構造計算書偽装問題対策連絡協議会」を設置し、平成17年11月18日から平成18年1月25日までに30回開催。

耐震性に問題のあるマンション等について、以下について協議等を行なっている。

- ① 安全性の確認(構造再計算、報告聴取)、② 入居者等への連絡、説明会の開催、③ 居住者の受け入れ住宅のあっせん(公営住宅、都市再生機構住宅等の提供)、④ 退去を促す基準・手順(05/12/16に早急に使用禁止命令等行うよう依頼通知。06/11/2現在、当初18件中15件で自主退去勧告等通知。分譲マンション10件・賃貸マンション7件で全戸退去済。)、⑤ 15件で売主(建築主)への指導(国交省ヒアリング(05/11/25)、指導文書(05/12/7))、⑥ 協議会のもとにWGを設け分譲マンション居住者等に対し支援(05/12/16に移転費及び仮住居家賃の助成の考え方、06/4/27に住宅ローン利子相当分の助成について記者発表)、⑦ 違反是正手続き、⑧ 売主に対する求償の考え方 等

(2)処分、告発

- 姉歯一級建築士を平成17年12月7日に免許取消。平成17年12月5日に千葉県が姉歯建築士事務所の登録取消。また、建築基準法違反として平成17年12月5日に告発。平成18年6月21日に衆議院国土交通委員会が姉歯元建築士を議院証言法違反(偽証)で告発。

※平成18年12月26日に東京地裁で姉歯元建築士に対して懲役5年罰金180万円の実刑判決。控訴中。

- 元請け建築士等24名の免許取消(11件:06/1/24,06/3/6, 06/4/25)又は業務停止(13件:06/3/6, 06/4/25, 06/12/11)。また、元請け建築士事務所15事務所について登録取消(7件:06/2/9東京都6件, 06/5/17東京都1件)又は事務所閉鎖(8件:06/3/23東京都1件, 06/4/13福岡県3件, 06/5/31静岡県1件, 06/5/17東京都1件, 06/6/7福岡県1件, 06/7/14神奈川県1件)。
- 建築基準適合判定資格者18名について、平成18年5月24日に登録消除又は業務禁止処分。
- 指定確認検査機関4機関について、平成18年5月29日に指定取消(イーホームズ株)、業務停止命令(日本ERI株)又は監督命令(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)。
- 登録住宅性能評価機関(ビューローベリタスジャパン(株))について、平成18年5月29日に改善命令。
- ヒューザーについて、平成18年2月23日に東京都が宅地建物取引業の免許の取消処分。
- 浅沼良一二級建築士を平成18年7月20日に北海道が免許取消。また、浅沼物件に関与した元請け建築士7名について、免許取消(1件:06/9/1)又は業務停止(6件:06/9/1, 06/12/11)。また、元請け建築士事務所6事務所について登録取消(06/9/26北海道1件)又は事務所閉鎖(06/9/26北海道5件)。
- 田村水落物件に関与した元請け建築士1名について、業務停止(06/12/11)。また、元請け建築士事務所1事務所について事務所閉鎖(07/1/30神奈川県)。

(3) 建築確認・検査制度等の総点検と再発防止策

- イーホームズ(株)について平成17年11月24日、25日に立入検査を実施。また、全ての指定確認検査機関について立入検査を実施^{*1}し(05/12/8～05/12/20)結果を公表(05/12/28)。
- ^{*1} 平成17年12月1日現在で指定されていた国指定50機関は、緊急建築確認事務点検本部(100人規模の体制)が実施し、都道府県指定73機関については、各都道府県が実施。
- また、立入検査の際、国指定50機関の確認物件から設計条件の厳しい(余裕の少ない)103件のマンション等を抽出して構造計算の調査を実施し、経過及び特定行政庁の調査状況を公表(06/5/12, 06/12/27)。
- 特定行政庁^{*2}自らが実施した確認検査業務に係る審査方法、審査体制に関する業務点検結果についてヒアリングを行い、とりまとめの上公表(偽装物件看過特定行政庁については06/1/30、それ以外の特定行政庁については06/2/8)。
- ^{*2} 全特定行政庁417のうち、構造計算を要する建築物に係る確認審査業務を実施しない146特定行政庁を除く271行政庁。
- 制度の見直しについて、国土交通大臣の諮問により社会資本整備審議会建築分科会に基本制度部会を設置(05/12/19から06/8/31まで全11回開催。06/2/24に中間報告をとりまとめ、8/31に建築分科会より最終答申を国土交通省に手交)。また、行政対応上の問題の検証等について、国土交通大臣の私的諮問機関として「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」を開催(05/12/16～06/3/27までに9回開催。06/4/6に報告とりまとめ)。
- 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の閣議決定(06/3/31)、衆院本会議(06/5/25)及び参院本会議(06/6/14)で可決、成立(06/6/21公布)。

- 建築士法等の一部を改正する法律案の閣議決定(06/10/24)、衆院本会議(06/11/30)及び参院本会議(06/12/13)で可決、成立(06/12/20公布)。

(4) 一般相談窓口の開設等

- 特定行政庁及び各地の専門家団体による相談窓口を設置し公表(05/11/29)
- 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)を活用するよう地方公共団体に要請(05/12/5)。
- 全国の特定行政庁ごとに無作為に抽出した400件のマンションについて構造計算のサンプル調査を実施し、中間報告を公表(06/12/27)。また、マンションを販売した不動産業者が自主的に実施した耐震性の再確認の状況について調査を実施。

(5) 関係省庁連絡会合等の開催

- 構造計算書偽装問題に関する関係閣僚による会合(05/12/6)において「構造計算書偽装問題への当面の対応」を決定。また、局長級会合において「構造計算書偽装問題への対応」を決定(06/3/14)。
- この他、構造計算書偽装問題に関する関係閣僚打ち合わせ(05/11/29)、内閣官房における局長級の関係省庁連絡会合(05/11/25以降7回開催)及び課長級の幹事会(05/11/28以降7回開催)において情報共有・協議等。

建築基準法の手続きと主な関係者

建築主

設計発注

設計者

構造設計
事務所

構造計算発注
構造計算書

工事発注

設計書類等の提出

工事監理

確認済み証発行
↑ 確認申請書提出

不適切な
確認審査

施工者

工事

中間検査
完了検査

使用開始

<平成19年3月2日17時までに地方公共団体から報告のあつたもの>

1. 施工元一級建築士による構造計算書の監査があつた物件：物件概要

| 【竣工済】 | | 所在地 | 建築主 | 設計者 | 施工者 | 建築確認日 (当初) | 構造階数 | 延床面積 | 用途 | 住宅戸数 | 現況 | 耐震性能 検証 |
|---------|----------------|----------------|---------|----------------------|-------------|---------------|--------|---------------------|-------|---------|-----|------------|
| 特定行政庁 | 建設課監理 行った機関 | 確認時物名※1 | 地主 | ㈱ユーチー | ㈱森田設計事務所 | 2001/9/19 | RC11 | 2,565m ² | 共同住宅 | 21戸(分譲) | 竣工済 | 0.56 |
| 4 川口市 | 日本ERI㈱ | グランドステージ川口原町 | 埼玉県川口市 | 原町12-13 | ㈱サン中央ホーム | 2002/5/23 | RC8 | 828m ² | 共同住宅 | 28戸(賃貸) | 竣工済 | 0.61 |
| 10 船橋市 | 日本ERI㈱ | 第7中央ビル | 千葉県船橋市 | 本町3丁目29-10 | ㈱サン中央ホーム | 2002/5/23 | RC8 | 599m ² | 共同住宅 | 21戸(賃貸) | 竣工済 | 0.84 |
| 11 船橋市 | 日本ERI㈱ | 第8中央ビル | 千葉県市川市 | 本町3丁目29-9 | ㈱サン中央ホーム | 2002/3/28 | RC9 | 3,095m ² | 共同住宅 | 23戸(分譲) | 竣工済 | 0.73 |
| 13 市川市 | 日本ERI㈱ | グランドステージ緑中山 | 千葉県市川市 | 鬼高3丁目1124-1 | ㈱ユーチー | 2003/2/28 | RC9 | 2,813m ² | 共同住宅 | 24戸(分譲) | 竣工済 | 0.39★※4 |
| 16 東京都 | イーホームズ | グランドステージ福城 | 東京都福生市 | 矢野口字中島3750-3 | ㈱ユーチー | 2004/8/6 | RC5 | 1,553m ² | 共同住宅 | 22戸(分譲) | 竣工済 | 0.74 |
| 17 東京都 | イーホームズ | (仮称)ロセリ豊多尾 | 東京都柏市 | 岩戸北4丁目1340-18 | ㈱ハウジング大興 | 2004/4/30 | RC13/1 | 4,300m ² | 共同住宅 | 36戸(分譲) | 竣工済 | 0.41★ |
| 18 中央区 | イーホームズ | グランドステージハ丁福 | 東京都中央区 | 新川2丁目3番7号 | 木村建設㈱ | 2004/6/21 | RC15 | 5,509m ² | ホテル | — | 竣工済 | 0.26★ |
| 19 中央区 | イーホームズ | 京王プレッソイン茅場町 | 東京都中央区 | 日本橋茅場町1丁目3番4 | 木村建設㈱ | 1997/5/30 | RC8 | 1,387m ² | 共同住宅 | 20戸(分譲) | 竣工済 | 0.43★ |
| 21 中央区 | 中央区 | ゼファー月島 | 東京都中央区 | 佃3丁目3-3 | ㈱ファーマー | 2003/6/12 | RC5 | 554m ² | 共同住宅 | 17戸(賃貸) | 竣工済 | 0.76 |
| 27 台東区 | イーホームズ | 雷門1丁目マンション | 東京都台東区 | 雷門1-12-5 | (個人) | 2003/9/6 | RC11/1 | 4,302m ² | 共同住宅 | 39戸(分譲) | 竣工済 | 0.38★※4 |
| 28 墨田区 | イーホームズ | グランドステージ東向島 | 東京都墨田区 | 墨田3丁目26番3地 | ㈱ユーチー | 2003/12/22 | RC11 | 8,470m ² | 共同住宅 | 67戸(分譲) | 竣工済 | 0.31★※4 |
| 29 江東区 | イーホームズ | グランドステージ住吉 | 東京都江東区 | 辰緋2丁目1番 | ㈱ユーチー | 2002/12/30 | RC8 | 3,226m ² | 共同住宅 | 29戸(分譲) | 竣工済 | 0.61 |
| 30 江東区 | 日本ERI㈱ | グランドステージ東横町 | 東京都江東区 | 千石5-1 | ㈱下河辺建築設計事務所 | 2002/1/15 | RC9 | 2,714m ² | 共同住宅 | 24戸(分譲) | 竣工済 | 0.45★ |
| 32 大田区 | 大田区 | （仮称）グランドステージ池上 | 東京都大田区 | 池上5-3-21 | 木村建設㈱ | 2003/3/14 | RC5 | 800m ² | 共同住宅 | 13戸(賃貸) | 竣工済 | 0.33★ |
| 33 大田区 | イーホームズ | (仮称)石川台ハイツ | 東京都大田区 | 東雪谷2-22-12 | 三基ビルマネジメント㈱ | 2002/9/20 | RC5 | 3,890m ² | 共同住宅 | 31戸(分譲) | 竣工済 | 0.34★ |
| 35 世田谷区 | イーホームズ | (グラン)ストアージ千歳烏山 | 東京都世田谷区 | 北烏山8-2134-1, 2, 3, 4 | ㈱ユーチー | 2001/8/8 | RC11 | 3,371m ² | 共同住宅 | 32戸(分譲) | 竣工済 | 0.70 |
| 40 北区 | 日本ERI㈱ | グランドステージ浮間公園 | 東京都北区 | 浮間5丁目14-6 | ㈱ユーチー | 1999/6/27 | RC8 | 1,788m ² | 共同住宅 | 18戸(分譲) | 竣工済 | 0.32★ |
| 41 北区 | 北区 | グランドステージ赤羽 | 東京都北区 | 神谷2丁目34-5, 6 | 木村建設㈱ | 2001/2/21 | RC5 | * | 共同住宅 | 30戸(分譲) | 竣工済 | 0.74 |
| 42 渋谷区 | 渋谷区 | グランドステージ江南屋 | 東京都渋谷区 | 荒川5丁目34番 | 東鉄工業㈱ | 2003/5/20 | RC5 | 1,171m ² | 共同住宅 | 23戸(分譲) | 竣工済 | 1.0以上※10 |
| 43 練馬区 | イーホームズ | ニニファーコート江古田 | 東京都練馬区 | 柴町9 | ㈱ユーチー | 2000/6/16 | RC7 | 3,851m ² | 共同住宅 | 32戸(分譲) | 竣工済 | 1.0以上※10 |
| 44 足立区 | 足立区 | グランドステージ王子神谷 | 東京都足立区 | 新田2丁目18-8 | ㈱ユーチー | 2002/8/6 | RC9 | 6,523m ² | 共同住宅 | 49戸(分譲) | 竣工済 | 0.60 |
| 45 日野市 | 日本ERI㈱ | (仮称)グランピア聖塚 | 東京都日野市 | 旭が丘2丁目8-16 | ㈱ユーチー | 2003/9/25 | RC9 | 3,024m ² | 共同住宅 | 23戸(分譲) | 竣工済 | 0.38★ |
| 46 川崎市 | イーホームズ | グラードステージ崎大師 | 川崎市川崎区 | 神奈川県川崎市川崎区中浦3丁目2番 | ㈱ユーチー | 2003/3/13 | RC7 | 2,945m ² | 共同住宅 | 24戸(分譲) | 竣工済 | 0.39★ |
| 47 川崎市 | イーホームズ | (グランドステージ江川) | 川崎市 | 神奈川県川崎市川崎区江川1-8-8外 | ㈱下河辺建築設計事務所 | 1999/2/4 | RC7 | 4,687m ² | 共同住宅 | 42戸(分譲) | 竣工済 | 0.57 |
| 48 川崎市 | イーホームズ | (グランドステージ聖塚) | 川崎市 | 神奈川県川崎市川崎区日野市 | ㈱ユーチー | 1998/2/3 | RC6/1 | 4,983m ² | 共同住宅 | 52戸(分譲) | 竣工済 | 0.63 |
| 49 川崎市 | 川崎市 | スタートロイヤル二子多摩川 | 川崎市川崎区 | 高津区久本3丁目16-17-28 | ㈱ユーチー | 2001/3/16 | RC10/1 | 2,388m ² | 共同住宅 | 37戸(分譲) | 竣工済 | 0.69 |
| 50 川崎市 | 川崎市 | フレール置留ウェルエルスタ | 川崎市川崎区 | 高津区二子東新地382外 | ㈱ユーチー | 2003/8/20 | RC6 | 3,180m ² | 共同住宅 | 39戸(分譲) | 竣工済 | 0.61 |
| 52 横浜市 | 横浜市 | グラードステージ横浜 | 横浜市 | 高津区鳳鳴町1番 | ㈱ユーチー | 2004/1/10 | RC10 | 3,142m ² | 共同住宅 | 47戸(分譲) | 竣工済 | 0.15★ |
| 53 横浜市 | 横浜市 | グラードステージ横浜 | 横浜市 | 高津区鳳鳴町1番 | ㈱ユーチー | 1999/11/24 | RC10 | 4,904m ² | 共同住宅 | 30戸(分譲) | 竣工済 | 0.49 |
| 54 横浜市 | 横浜市 | グラードステージ横浜 | 横浜市 | 高津区鳳鳴町1番 | ㈱ユーチー | 2002/4/5 | RC11 | 3,670m ² | 共同住宅 | — | 竣工済 | 6割程度 |
| 55 横浜市 | 横浜市 | グラードステージ横浜 | 横浜市 | 高津区鳳鳴町1番 | ㈱ユーチー | 2003/12/19 | RC11 | 2,287m ² | ホテル | — | 竣工済 | 5割強 |
| 59 藤沢市 | イーホームズ | グラードステージ藤沢 | 藤沢市 | 藤沢市45番地 | ㈱ユーチー | 2000/6/15 | RC11 | 8,984m ² | 平成設計㈱ | — | 竣工済 | 0.73 |
| 64 静岡県 | 静岡県 | グラードステージ掛川 | 掛川市 | 掛川市15街5, 6, 8, 27 | ㈱豪良 | 2003/12/19 | RC11 | 2,256m ² | ホテル | — | 竣工済 | 0.41★ |
| 65 静岡県 | 静岡県 | グラードステージ浜名湖 | 静岡県湖西市 | 駿河区15番地 | ㈱井上建築企画研究所 | 2004/6/24 | RC10/1 | 3,907m ² | 共同住宅 | — | 竣工済 | 0.43★ |
| 77 大阪市 | 大阪市 | ヴィエイン新大阪ウエスト | 大阪府大阪市 | 淀川区宮原4丁目1-14他6棟 | ㈱大林組 | 2000/8/15 | RC11 | 8,984m ² | 平成設計㈱ | — | 竣工済 | 0.41★ |

| 【竣工済み】 | | 所在地 | 建築主 | 施工者 | 建築確認日 (当初) | 構造・階数 | 延床面積 | 用途 | 住宅戸数 | 現況 | 耐震性の 検証※2 |
|--------|------------|----------------|--------|------------|---------------|-------|------|----|------|----|--------------|
| 特定行政庁 | 建築確認を行った機関 | 確認時物件名※1 | | | | | | | | | |
| 80 福良市 | イーホームズ | 奈良市三条本町1SGアーバル | 奈良県奈良市 | 三条本町205-1他 | | | | | | | 竣工済 0.44★ |

| 【工事中・未着工】 | | 所在地 | 建築主 | 施工者 | 建築確認日 (当初) | 構造・階数 | 延床面積 | 用途 | 住宅戸数 | 現況 | 耐震性の 検証※2 |
|-----------|---------------|--------------|--------|-----------|---------------|-------|---------------------|------|---------|----|--------------|
| 特定行政庁 | 建築確認を行った機関 | 確認時物件名※1 | | | | | | | | | |
| 3 船橋市 | イーホームズ | セントレジアス船橋 | 千葉県船橋市 | 本町16丁目11番 | 浦和ハイツ建築研究所 | RC11 | 4,488m ² | 共同住宅 | 36戸(分譲) | 一 | 0.39★ |
| 4 船橋市 | 東日本住宅評議会セントラル | グランドステージ船橋海神 | 千葉県船橋市 | 潮神町2-3-21 | 潮下河辺建築設計事務所 | RC11 | 3,655m ² | 共同住宅 | 29戸(分譲) | 一 | 0.38★ |

2. 【株フジタによるミス(誤り)があつたと考えられる物件(施設元二級建築士が構造計算作業を実施) : 物件概要

| 【竣工済み】 | | 所在地 | 建築主 | 施工者 | 建築確認日 (当初) | 構造・階数 | 延床面積 | 用途 | 住宅戸数 | 現況 | 耐震性の 検証※2 |
|--------|------------|------------|--------|---------------|----------------|-----------|---------------------|-------|------|-----|--------------|
| 特定行政庁 | 建築確認を行った機関 | 確認時物件名※1 | | | | | | | | | |
| 1 静岡県 | 静岡県 | 静岡県新幹線センター | 静岡県藤東郡 | 小山町桑木字上の原南444 | 御殿場市・小山町広域行政組合 | RC・SRC・S5 | 6,368m ² | 二三処理場 | 一 | 施工済 | 5弱強※3 |

3. 建物物件に關係していた業者の関与物件において、前述元建築士による建築士による構造計算書の偽装が報告された物件： 物件概要

【サムシング㈱一級建築士事務所が構造計算を行った物件】 関与物件把握件数817件

| 特定行政庁 | 建築確認を行つた機関 | 耐震性の検証※2 | | 計 |
|-------|------------|----------|----|----|
| | | 1.0~ | 4件 | |
| 福岡市 | 福岡市 | 1件 | 5件 | 5件 |

* 5件すべて共同住宅分譲1件、賃貸4件うち1件は市営住宅

4. 建物物件に關係していた業者の関与物件において、偽装はないが構造計算の誤りと考えられる原因により、建築基準法の求める耐震基準を満たしていない物件※15。 物件概要

【田中テル＆株式会社が構造計算を行った物件】

| 特定行政庁 | 建築確認を行つた機関 | 耐震性の検証※2 | | 施工者 | 設計者 | 施工日 | 耐震性の検証の結果 | 耐震性の検証の結果 |
|-------------|------------|-------------------|--------|-------------|-------|-------|-----------|-----------|
| | | 1.0~ | 4件 | | | | | |
| 1 横浜市 日本ERI | セントレシアス監見 | 神奈川県横浜市鶴見区小野町1番78 | 鉄骨C-サ- | 株下河辺建築設計事務所 | 木村産業株 | 2005年 | RC10 * | 竣工済 0.64 |

【㈱ふなもと設計が構造計算を行った物件】

| 特定行政庁 | 建築確認を行つた機関 | 耐震性の検証※2 | | 施工者 | 設計者 | 施工日 | 耐震性の検証の結果 | 耐震性の検証の結果 |
|---------------------|---------------|----------|----------|-------|------|----------|-------------------------|-----------|
| | | 1.0~ | 4件 | | | | | |
| 1 熊本県 熊本県 (clement) | 相本県地合志須屋058-1 | 所在地 | 建築主 (個人) | 木村産業株 | 木村産業 | 2001/7/5 | RC5 1,247m ² | 竣工済 0.79 |

5. 淡路島一元二級建築士による構造計算書の偽装があつた物件： 物件概要

【淡路島一元二級建築士が構造計算を行った物件】 ※北海道より淡路島一元二級建築士開与物件143件について偽装の有無の確認が終了した(6月30日)。

| 特定行政庁 | 建築確認を行つた機関 | 耐震性の検証※2 | | 施工者 | 設計者 | 施工日 | 耐震性の検証の結果 | 耐震性の検証の結果 |
|-------|------------|----------|-----|-----|-----|-----------|--------------------------|--------------|
| | | 1.0~ | 4件 | | | | | |
| 札幌市 | 札幌市 | ~0.5 | 6件 | 5件 | 11件 | 2004/9/27 | RC12 1,257m ² | 共同住宅 0.74*16 |
| 札幌市 | 日本EJH㈱ | — | 10件 | 4件 | 14件 | 2003/8/12 | 2,488m ² | ホテル 0.71 |
| 札幌市 | 建設監理センター | — | 1件 | 2件 | 3件 | 2003/8/18 | S- S- SR0-1 SR0-1/1 | ホテル 0.79 |
| 北海道 | 北海道 | — | — | 1件 | 1件 | 2005/5/9 | 2,970m ² | ホテル 1.0以上*16 |

6. 田村水落設計が設計計算等に關与した耐震不足物件： 物件概要

【㈱田村水落設計が構造計算を行った物件】

| 特定行政庁 | 建築確認を行つた機関 | 耐震性の検証※2 | | 施工者 | 設計者 | 施工日 | 耐震性の検証の結果 | 耐震性の検証の結果 |
|--------------|------------------|----------------------------------|----------|----------|----------|-----------|--------------------------|--------------|
| | | 1.0~ | 4件 | | | | | |
| 1 千葉県 インズ | (仮称)アーバーノン・レスズ住田 | 千葉県成田市不動産局瓦田98-4他 | アバランチ・ヨシ | 西松建設監理支店 | 西松建設監理支店 | 2004/9/27 | RC12 1,257m ² | 共同住宅 0.74*16 |
| 2 京都府 | 熊谷都留建設 | アバナテル京都 | アバランチ・ヨシ | アバランチ・ヨシ | アバランチ・ヨシ | 2003/8/12 | 2,488m ² | ホテル 0.71 |
| 3 茨城県 | 明和建設機械 | (仮称)アーバーノン・レスズ | アバランチ・ヨシ | 明和建設機械 | 明和建設機械 | 2003/8/18 | S- S- SR0-1 SR0-1/1 | ホテル 0.79 |
| 4 大阪市 日本EJH㈱ | アーバーノン・レスズ | 大阪南天阪市阿倍野區阿倍野筋1丁目69-1,68-4,104-2 | アバランチ・ヨシ | 明和建設機械 | 明和建設機械 | 2005/5/9 | 2,970m ² | ホテル 1.0以上*16 |

*16 内の新規名は、現在の物件名。

*17 「耐震性の検証」については、特別な記述等が無い場合Qu/Qunの最小値。Qu/Qunの数値は、指定構造検査機関等により入手した構造図・構造計算書等から推計した算定値。

*18 平成17年11月21日に国土交通省が公表した計算値は0.31。

*19 平成17年11月21日に国土交通省が公表した計算値は0.31。

*20 当該物件は、建築確認図書が保管されていないため、確認できぬが、国庫等弁済等から個別と判断。

*21 当該物件は、特定行政庁により、未開示となる旨込みし報告。確定値については精査中。

*22 他の、淡路島一元二級建築士が開与した物件のうち、未開示のもの、北陸道(滑川市)より物件で開示した旨、また、サムシング㈱が開与した物件のうち、未開示のもの、大阪府(守口市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*23 構造設計が開与していることとが確認された物件及び構造工事等により耐震基準を満たす構造計算書等。

*24 特定行政庁により耐震基準を満たしていないこととが確認された物件及び構造工事等。

*25 他の、淡路島一元二級建築士が開与した物件のうち、未開示のもの、富山県(高岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*26 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*27 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*28 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*29 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*30 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*31 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*32 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*33 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*34 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*35 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*36 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*37 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*38 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*39 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*40 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*41 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*42 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*43 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*44 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*45 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*46 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*47 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*48 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*49 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*50 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*51 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*52 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*53 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*54 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*55 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*56 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*57 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*58 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*59 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*60 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*61 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*62 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*63 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*64 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*65 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*66 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*67 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*68 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*69 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*70 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*71 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*72 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*73 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*74 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*75 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*76 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*77 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*78 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*79 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*80 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*81 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*82 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*83 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*84 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*85 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*86 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*87 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*88 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*89 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*90 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*91 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*92 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*93 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*94 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*95 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*96 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*97 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*98 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*99 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

*100 構造設計が開与した物件のうち、未開示のもの、新潟県(長岡市)より開示等(耐震性)の旨、報告。

(別紙2)

(株)田村水落設計開与物件に係る調査の状況(都道府県別)

平成19年2月14日現在

| 所在地 都道府県 | 調査対象数※ ¹ | 調査済み | | | 調査中 |
|-------------|---------------------|----------------------------|-------|---------------|-----|
| | | 耐震性× 偽装あり※ ² | 誤り等あり | 耐震性○ 誤り等あり | |
| 北海道 | 4 | | | | 4 |
| 群馬県 | 3 | | | | 2 |
| 埼玉県 | 3 | | | | 2 |
| 千葉県 | 4 | 1 | | 1 | 2 |
| 東京都 | 12 | | | | 12 |
| 神奈川県 | 5 | | | 1 | 2 |
| 長野県 | 1 | | | 1 | 2 |
| 新潟県 | 15 | | | 1 | 2 |
| 富山県 | 149 | | | | 15 |
| 石川県 | 17 | | | | 2 |
| 福井県 | 4 | | | | 2 |
| 愛知県 | 2 | | | | 1 |
| 岐阜県 | 1 | | | | 3 |
| 京都府 | 5 | 2 | | 2 | |
| 大阪府 | 3 | | 1 | | 2 |
| 兵庫県 | 2 | | | | 1 |
| 広島県 | 1 | | | 4 | 100 |
| 計 | 231 | 3 | 1 | 4 | 123 |

※1 調査対象には、構造計算を要しないものを含む。

※2 「偽装あり」は、「偽装の疑いが強い」を含む。

(別紙3-1)

危険性が確認された構造計算書偽装物件(マンション)に係る居住者の退去状況等^(注1)
 (平成19年3月2日17時現在)

| | 総入居戸数 ^(注2) (当初) | うち退去済 (当初) | うち入居中 | | その他 |
|-------------|-------------------------------|---------------|------------------|---------------------------|-----|
| | | | 3月31日まで の退去予定 | 4月1日以降退 去予定又は退 去日未定 | |
| 分譲 (12棟) | 329戸 | 305戸 | 24戸 | 4戸 | 0戸 |
| 賃貸 (7棟) | 197戸 | 197戸 | 0戸 | 0戸 | 0戸 |
| 計 | 526戸 | 502戸 | 24戸 | 4戸 | 0戸 |
| | | | | | 20戸 |

(注1)「危険性が確認された構造計算書偽装物件(マンション)」とは、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をさす。

(注2)空室を含めると、総戸数は分譲352戸、賃貸213戸の合計565戸

構造計算書偽装物件(マンション)に係る居住者の退去状況等

(別紙3-2)

(平成19年3月2日現在)

| 特定行政庁 | 確認時物件 | 所在地 | 建築主 | 戸数 | 当初の入居戸数 | 現時点の入居戸数 | 自主退去の勧告 | 使用禁止命令 |
|--------|--------------|---------|---------------------------|--------|---------|----------|---------|--------|
| 1 東京都 | グランドステージ稻城 | 東京都稻城市 | (株)ヒューザー | 24戸 | 24戸 | 0戸 | 12/3 | 12/16 |
| 2 中央区 | グランドステージハ丁堀 | 東京都中央区 | (株)ヒューザー | 36戸 | 33戸 | 0戸 | 12/5 | 1/24 |
| 3 墨田区 | グランドステージ東向島 | 東京都墨田区 | (株)ヒューザー | 36戸 | 36戸 | 0戸 | 12/1 | 1/10 |
| 4 江東区 | グランドステージ住吉 | 東京都江東区 | (株)ヒューザー | 67戸 | 67戸 | 0戸 | 12/1 | 12/22 |
| 5 川崎市 | グランドステージ川崎大師 | 神奈川県川崎市 | (株)ヒューザー | 23戸 | 23戸 | 0戸 | — | 11/28 |
| 6 横浜市 | グランドステージ弁天橋 | 神奈川県横浜市 | (株)ヒューザー | 19戸 | 17戸 | 4戸 | — | 12/2 |
| 7 藤沢市 | グランドステージ藤沢 | 神奈川県藤沢市 | (株)ヒューザー | 30戸 | 15戸 | 0戸 | 11/29 | 12/15 |
| 8 世田谷区 | グランドステージ北烏山 | 東京都世田谷区 | (株)ヒューザー | 31戸 | 31戸 | 0戸 | 12/19 | 1/10 |
| 9 川崎市 | グランドステージ溝の口 | 神奈川県川崎市 | (株)ヒューザー | 24戸 | 24戸 | 0戸 | — | 12/20 |
| 10 北区 | グランドステージ赤羽 | 東京都北区 | (株)ハウジングセンター (現㈱ヒューザー) | 18戸 | 18戸 | 0戸 | 12/21 | 1/27 |
| 11 大田区 | グランドステージ池上 | 東京都大田区 | (株)ハウジングセンター (現㈱ヒューザー) | 24戸 | 21戸 | 0戸 | 2/11 | 3/16 |
| 12 中央区 | ゼファー月島 | 東京都中央区 | ㈱ゼファー | 20戸 | 20戸 | 20戸 | — | — |
| 分譲 | | | | 計 352戸 | 329戸 | 24戸 | | |

| 特定行政庁 | 確認時物件 | 所在地 | 建築主 | 戸数 | 当初の入居戸数 | 現時点の入居戸数 | 自主退去の勧告 | 使用禁止命令 |
|-------|--------------|--------|-------------|--------|---------|----------|-----------------|--------|
| 1 船橋市 | 湊町中央ビル | 千葉県船橋市 | (株)サン中央ホーム | 59戸 | 56戸 | 0戸 | 11/29,12/8 | 12/28 |
| 2 船橋市 | 船橋市本町3丁目ビル | 千葉県船橋市 | (株)サン中央ホーム | 59戸 | 58戸 | 0戸 | 11/29,12/8 | 12/28 |
| 3 港区 | 芝浦2丁目マンション | 東京都港区 | (株)シノケン | 18戸 | 18戸 | 0戸 | — | — |
| 4 港区 | 芝大門2丁目マンション | 東京都港区 | (株)シノケン | 8戸 | 8戸 | 0戸 | — | — |
| 5 新宿区 | 西早稲田3丁目マンション | 東京都新宿区 | (株)シノケン | 47戸 | 38戸 | 0戸 | 11/24,再勧告(12/5) | — |
| 6 港区 | 東麻布1丁目マンション | 東京都港区 | (株)シノケン | 9戸 | 7戸 | 0戸 | — | — |
| 7 大田区 | (仮称)石川台ハイツ | 東京都大田区 | 三基ビルマネジメント㈱ | 13戸 | 12戸 | 0戸 | 1/20,2/22 | — |
| 賃貸 | | | | 計 213戸 | 197戸 | 0戸 | | |