

事前評価票

施策等名	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	担当課 (担当課長名)	住宅局建築指導課 (小川課長) 総合政策局建設業課 (吉田課長) 総合政策局不動産業課 (松脇課長)
施策等の概要	建築物の安全性の確保を図るため、建築基準法等の一部を改正し、都道府県知事による構造計算適合性判定の実施、指定確認検査機関の欠格事由の拡充、建築物の構造耐力に関する建築基準法の規定に違反する建築物の設計者等に対する罰則の強化、建築士が構造計算によって建築物の安全性を確かめた場合における証明書の交付等の措置を講ずる。		
施策等の目的	今般の構造計算書偽装問題の再発を防止し、法令遵守を徹底することにより、建築物の安全性の確保を図る。		
関連する政策目標	8) 地震・火災による被害の軽減		
関連する業績指標	-		
指標の目標値等	-		
施策等の必要性	<p>目標と現状のギャップ</p> <p>今回の構造計算書偽装の問題は、多数のマンション等の耐震性に大きな問題が発生させ、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安全性に対する不安と建築界への不信を広げている。</p> <p>また、今般の問題では、構造計算書の偽装を、元請け設計者、指定確認検査機関、建築主事いずれも見抜けなかったことから、建築確認・検査制度等への国民の信頼も大きく失墜している。</p> <p>原因分析</p> <p>これを受けて、社会資本整備審議会建築分科会のもとに基本制度部会が設置され、建築物の安全性確保を図るための建築行政のあり方について議論がなされた。その結果、平成18年2月24日に提出された中間報告において、次のような課題が指摘された。</p> <p>(1) 建築確認・検査制度の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・膨大なコンピューターによる構造計算の全過程を書面のみで迅速に審査することは困難。 <p>(2) 指定確認検査機関制度の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定確認検査機関の公正中立性の確保など、要件の強化が必要。 ・役員、株主、確認検査員等の情報開示が必要。 ・特定行政庁による指定確認検査機関に対する監督権限の強化が必要。 <p>(3) 建築士制度の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・違法行為を行った建築士に対する罰則が不十分。 ・建築士事務所の業務実績、所属する全ての建築士の氏名、実務経験等について情報開示がなされていない。 ・建築士の専門分化の実態に対応して分野別の資格者の位置付けと責任分担等について十分な検討が必要。 <p>(4) 瑕疵担保責任制度の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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が必要。 <p>(5) 住宅性能表示制度の課題</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の利用は任意であるため適用率が低い。 ・住宅性能評価においても、指定住宅性能評価機関が構造計算書の偽装を見抜けなかった。 <p>(6) 確認申請書等の保存期間の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁等における建築確認申請書等の長期の保存が必要。 <p>課題の特定</p> <p>この中間報告を踏まえ、今回の事件の再発を防止し、法令遵守を徹底することにより、建築物の安全性の確保を図り、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、早急に制度の見直しを行い、関連する法律の改正を行う必要がある。</p> <p>施策の具体的内容</p> <p>そこで、早急に講ずべき施策として、関連する4法律（建築基準法、建築士法、建設業法及び宅地建物取引業法）の一部改正法案を平成18年3月31日に閣議決定し、同日、第164回通常国会へ提出することとした。この法律案の概要は以下の通りである。</p> <p>(1) 建築確認・検査の厳格化</p> <p>一定規模の建築物について第三者機関による構造計算適合性判定を義務付けるとともに、3階建て以上の共同住宅について中間検査を義務付ける。</p> <p>(2) 指定確認検査機関の業務の適正化</p> <p>指定要件を強化するとともに、特定行政庁が立入検査を行えるようになるなど指定確認検査機関に対する監督を強化する。</p> <p>(3) 建築士等の業務の適正化</p> <p>建築士に対して構造安全性の証明を義務付けるほか、構造規定違反等の重大な違反について最高で3年以下の懲役又は3百万円以下の罰金を科すなど建築士等に対する罰則を大幅に強化する。</p> <p>(4) 建築士事務所、指定確認検査機関等の情報開示の徹底</p> <p>建築士事務所、指定確認検査機関等の業務・財務の状況に関する書類の閲覧等の措置を講ずる。</p> <p>(5) 住宅の売主などによる瑕疵担保責任の履行に関する情報開示の徹底</p> <p>宅地建物取引業者に対し、契約締結前に保険加入の有無などについて相手方への説明を義務付ける。</p>
社会的二ーズ	<p>今回の構造計算書偽装事件は、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安全性に対する不安と建築界への不信を広げているため、早急に対策を講じ、建築物の安全性の確保を図ることが求められている。</p>
行政の関与	<p>今般の事件では、構造計算書の偽装を、元請け設計者、指定確認検査機関、建築主事いずれも見抜けなかったことから、建築確認・検査制度への国民の信頼も大きく失墜しているため、第三者機関による構造計算適合性判定を義務づけるなど建築確認・検査制度の厳格化を図るとともに、特定行政庁による立入検査の導入等の指定確認検査機関に対する指導監督を強化するなど、行政として事件の再発防止策を講じ、建築物の安全性の確保を図る必要がある。</p>
国の関与	<p>今般の事件を踏まえ、国土交通大臣の策定する確認審査等の指針に従って確認審査等を行うことを義務づけること、3階建て以上の共同住宅について中間検査を全国一律に義務づけること等の措置によって確認検査制度の厳格化を図るとともに、建築基準法令に違反する建築物の設計者等に対する罰則を強化するなど、国として事件の再発防止策を講じ、建築物の安全性の確保を図る必要がある。</p>
施策等の効率性	<p>【総論】</p> <p>社会資本整備審議会の中間報告の提言を踏まえ、事件の再発防止と法令遵守の徹底により、建築物の安全性の確保を図るためには制度的な改善を早期に図ることが効率的である。以下、個別の措置ごとに、措置の概要、措置の効率性、代替手段（規制を措置しなかった場合）との比較について述べる。</p>

【建築基準法関係】

構造計算適合性判定制度及び指定構造計算適合性判定機関制度の創設

建築主事や指定確認検査機関が、一定規模以上の建築物について建築確認の審査を行う場合には、都道府県知事又は都道府県知事の指定する者（指定構造計算適合性判定機関）が行う構造計算適合性判定を求めることを義務づける（改正建築基準法第6条第5項、第6条の2第3項、第18条の2、第77条の35の2～第77条の35の15）。

構造計算書の偽装を確実に見抜き、構造計算の法規適合性を完全なものとするためには、建築主事や指定確認検査機関が行う審査とは別途、一定の技術力を有する第三者が構造計算の過程等の審査や再計算を実施することにより、その適法性のチェックを複層的に行う体制を整備することが効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、構造計算書の偽装の有無を水漏れなくチェックするためには、現在の審査に加え、構造計算の過程等の詳細な審査や再計算を、建築主事や指定確認検査機関が単独で行うことになる。しかし、これは、人員・技術力も限られ、かつ、可能な限り迅速な審査が求められている中で、実質的に不可能であるため、第三者機関による構造計算のチェックを行うことが適切である。

3階建て以上の共同住宅に対する中間検査の義務づけ

3階建て以上の共同住宅の一定の工程について、全国一律に中間検査を義務づける（改正建築基準法第7条の3第1項第1号）。

今回の事件を通じ、建築物の安全性に対する懸念が増大しているところであり、倒壊等の事態が生じた際の人的被害や社会的影響が大きい建築物については、安全性の確保が特に求められるところである。このため、今回の偽装事件において問題が発生した共同住宅については、全国一律に中間検査を実施し、完了検査以前の段階で違反建築物の出現を未然に防ぐ措置を強化することが効率的である。

仮に措置を行わない場合、現行の中間検査制度に従うことになるが、倒壊等の事態が生じた際の人的被害や社会的影響が大きい建築物について、地域によって中間検査に係る取扱いが異なることは適切でない。このため、共同住宅については中間検査を義務づけることが適切である。

確認・検査等に係る指針の策定

建築主事、指定確認検査機関等に対して、国土交通大臣が定めた指針に従って、建築確認、中間検査等を実施することを義務づける（改正建築基準法第18条の3）。

今回の事件においては、建築主事及び指定確認検査機関における審査の過程で偽装が見過されたことから、今回の偽装事件の再発や更なる不正事案の発生を未然に防止するためには、建築確認や中間検査等を行うに当たって拠るべき方法を予め一律かつ厳密に定めておき、これに従わせることが必要であるとともに、建築主事又は指定確認検査機関に対し、この指針に基づいて事務を行わせることが効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、現行の建築基準法に基づく指定資格検定機関等に関する省令第23条に規定する確認検査の方法に依拠することになるが、これは指定確認検査機関の確認検査員のみを対象としたものとなっている。このため、今回これを見直した上で、新たに国が一律に確認・検査等に係る指針を策定することが適切である。

指定確認検査機関の欠格事由の拡充及び指定要件の強化

指定確認検査機関の指定を取り消された者等が指定を受けることができない期間を2年から5年へ延長するなど欠格事由を拡充するとともに、経理的基礎、親会社等の兼業制限等の指定要件を強化する（改正建築基準法第77

条の19、第77条の20)。

今般の事件においては、指定確認検査機関が偽装を見抜けず、指定確認検査機関制度の信頼が失墜したところである。事件の再発防止と指定確認検査機関の業務適正化を図るためには、確認検査の業務の公共的な性質にも鑑み、指定の取消しを受けた者等の不適格者を長期にわたり排除すること等とともに、業務の運転や損害賠償に必要な資金額の確保、建築関連業務を行う親会社等による不当な支配の排除等の措置を講ずることが効率的である。

仮にこれらの措置を行わない場合、現行法では、指定を取り消された者について当該事実があった日から2年を経過するのみで再び指定を受けられることになるほか、指定確認検査機関において違反が見過ごされた場合の確認検査を受けた者に対する財政的な保護が十分に図られないおそれがあるなどの課題がある。このため、今回の偽装事件の再発防止を徹底する上で、指定確認検査機関の欠格事由及び指定要件の強化を措置することが適切である。

指定確認検査機関の業務実績等に係る書類の閲覧制度の創設

指定確認検査機関は、その事務所に、業務の実績や損害賠償保険に入っている場合の保険内容等を記載した書類を備え置き、確認を受けようとする者等の求めに応じ、これを閲覧させなければならないこととする(改正建築基準法第77条の29の2)

今般の事件においては、一部の指定確認検査機関の不十分な審査により、本来法令に適合しない建築物に対し確認済証が交付され、建築主等に被害が生じたところである。違反建築物について故意のない建築主等をこのような被害から守るためには、建築主が、公正で技術的能力が高く、かつ、万が一不適確な確認審査が原因となって建築主等に被害が生じた場合であっても相当の賠償を行える指定確認検査機関を選択できるようにするためには、指定確認検査機関に関する十分な情報を得られる制度を構築することが効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、現行法の情報公開制度では、指定確認検査機関の所在、取り扱う業務等の基本的な情報当該機関の業務・財務に関する情報は含まれていないため、建築主においては、確認検査の依頼をし得る機関の存在は把握できたとしても、どの指定確認検査機関に依頼をすることが適当かという判断する際に有用なものとはなっていない。このため、指定確認検査機関に対して業務実績等に係る書類の閲覧を義務づけることが適切である。

特定行政庁の指定確認検査機関に対する立入検査等の監督権限の強化

特定行政庁は、管内の建築物に係る確認検査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、その職員に、指定確認検査機関の事務所に立入検査させること等ができることとする(改正建築基準法第77条の31)。

今般の事件においては、一部の指定確認検査機関の不十分な審査により、本来法令に適合しない建築物に対し確認済証が交付され、建築主等に被害が生じたところであり、指定確認検査機関が確認・検査を行った管内の建築物については是正命令権等を有している特定行政庁に対して、十分な監督権限を付与することが事件の再発防止を図る上で効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、現行法では、特定行政庁は、指定確認検査機関の行った確認検査の適確性を監督する立場にありながら、報告徴収や指示権のみしか有しておらず、指定確認検査機関に対する指定権者の行政処分にも何ら関与できないことから、その監督権限は実効性に欠けるところがある。このため、迅速かつ即地的な監督を行うために、特定行政庁の指定確認検査機関に対する監督権限を強化することが適切である。

【建築士法関係】

建築士免許の欠格事由及び建築士事務所登録の登録拒否事由の拡充

建築士の免許や建築士事務所の登録を取り消された者が免許や登録を受けることができない期間を2年から5年へ延長すること等とする（改正建築士法第7条、第23条の4）。

今回の事件の再発防止を図り、建築士制度の信頼を回復するには、建築士の免許や建築士事務所の登録に当たって、建築士の免許の取消しを受けた者や建築士事務所の登録の取消しを受けた者などの不適格者を適確かつ長期にわたり排除する措置を講じることが効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、現行法では、免許権者の裁量次第で、建築士の免許や建築士事務所の登録を取り消された者が当該事実があった日からわずか2年を経過したのみで再び免許や事務所の登録を受けられる場合がある等の課題がある。このため、建築士免許の欠格事由及び建築士事務所登録の登録拒否事由を拡充することが適切である。

建築士・建築士事務所に対する禁止行為等の追加

建築士に対する構造安全性の証明の義務づけ

建築士は、構造計算によって建築物の安全性を確かめた場合には、設計の委託者に対して、その旨の証明書（改正建築士法第20条第2項）の交付を義務づける（改正建築士法第20条第2項）

今回の事件の再発を防止する上で、建築士から設計の委託者に対し、その安全性が適確に示される制度を設けることが効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、現行法では構造安全性の証明制度が位置づけられていないため、法律上明確に位置づけることが適切である。

名義貸しの禁止

建築士は、非建築士等に自己の名義を利用させてはならないこととするほか、建築士事務所の開設者は、自己の名義をもって、他人に建築士事務所の業務を営ませてはならないこととする（改正建築士法第21条の2、第24条の2）

無資格者等による違反行為の防止を図り、建築士制度の社会的な信頼の回復・維持を図るため、建築士は、非建築士等に自己の名義を利用させてはならないこととするのが効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、現行法ではこうした行為を明確に禁止する規定がない。このため、無資格者による違反行為の防止等を図る上で、名義貸しの禁止を明確に規定することが適切である。

違反行為の指示等の禁止

建築士は、建築基準法の定める基準に適合しない建築物の建築等の違反行為について指示・相談等の行為をしてはならないこととする（改正建築士法第21条の3）。

建築士は違反建築物の建築など違反行為についての指示・相談等を容易に行い得る立場にあることから、こうした行為を防止するために違反行為の指示等を法律上明確に禁止することが効率的である。

仮にこの措置を行わない場合、現行法ではこうした指示等を明確に禁止する規定がないため、違反行為の指示等を法律上明確に位置づけることが適切である。

建築士事務所に係る定期的な業務報告書の作成・提出及び閲覧の義務づけ

建築士事務所の開設者に対し、事業年度ごとに、業務の実績の概要等を記載した業務報告書の作成・提出を義務づけるとともに、当該書類等を、都道府県知事が一般の閲覧に供しなければならない書類に追加する（改正建築士法第23条の6、第23条の9）。

事件の再発防止を図る上で、国民の情報開示に係るニーズに応えるとともに、建築士及び建築士事務所に対しても適正な業務を行うインセンティブを与えるためには、建築主や住宅の購入者等に対して、建築士の氏名や

	<p>実務経験等に関する情報を幅広く公開することが効率的である。</p> <p>仮にこの措置を行われない場合、現行法では、都道府県における閲覧については、建築士事務所の名称や管理建築士の実務経験等は閲覧することができても、管理建築士以外の所属建築士の実務経験等は知ることができない状況にある。このため、都道府県に対する定期報告及び都道府県における閲覧対象の拡充により情報公開の充実を図ることが適切である。</p> <p>【建設業法関係】</p> <p>建設業者の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示の義務づけ</p> <p>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について、その内容の請負契約への記載を義務づける（改正建設業法第19条第1項第12号）。</p> <p>今回の事件を契機として、同様の事件の再発を防止する観点から、請負人が瑕疵担保責任の内容を意識した施工を行うようにする等のため、保険加入に関する情報開示を義務づけることが効率的である。</p> <p>仮にこの措置を行わない場合、現行の建設業法第19条において施工業者の瑕疵担保に関する責任関係は請負契約の必要的記載事項とされておらず、瑕疵担保責任を明確化できない場合が生じ、消費者の保護に欠けることになってしまう。このため、保険加入に関する情報開示の義務づけを行うことが適切である。</p> <p>【宅地建物取引業法関係】</p> <p>宅地建物取引業者の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示の義務付け</p> <p>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等の措置の有無等の説明及び当該措置の内容を記載した書面の交付を義務付ける。（改正宅地建物取引業法第35条第1項第13号、第37条第1項第11号）</p> <p>今般の事件で、消費者は分譲業者の瑕疵担保責任の履行に関して大きな関心と不安を抱くようになっている状況を踏まえ、消費者保護の観点から、消費者が事後に不測の損害を被ることを防ぐため、契約締結前に重要事項として保証保険契約の締結の有無等を説明すること等により瑕疵担保責任の履行に関する情報を消費者に開示することが効率的である。</p> <p>仮に義務付けを行わない場合、現行法では、契約締結前に瑕疵担保責任の履行に関する情報を消費者への開示することとされていないため、消費者の購入時の適切な意志決定を確保することや、事後の不測の損害を防止することは困難である。このため、宅地建物取引業者の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示の義務づけを行うことが適切である。</p>
<p>施策等の有効性</p>	<p>今回の構造計算偽装事件を踏まえ、本法律案においては、一定規模以上の建築物についての第三者機関による構造計算適合性判定の義務づけ、特定行政庁による立入検査の導入など指定確認検査機関に対する指導監督の強化、危険な建築物を設計した建築士等に対する罰則の大幅な強化等の措置を講ずることとしており、これらの施策を通じ、事件の再発防止と法令遵守の徹底を図ることにより、効果的に建築物の安全性の確保を図ることができる。</p>
<p>その他特記すべき事項</p>	<p>社会資本整備審議会建築分科会の中間報告「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」が平成18年2月24日に提出された。</p> <p>この中間報告を踏まえて作成された本法律案は、同年3月31日に閣議決定され、同日国会へ提出された。</p> <p>本法律案は施行から5年後に、施行状況を踏まえ、必要な見直しを行うこととしている（法案附則第8条）。</p>