

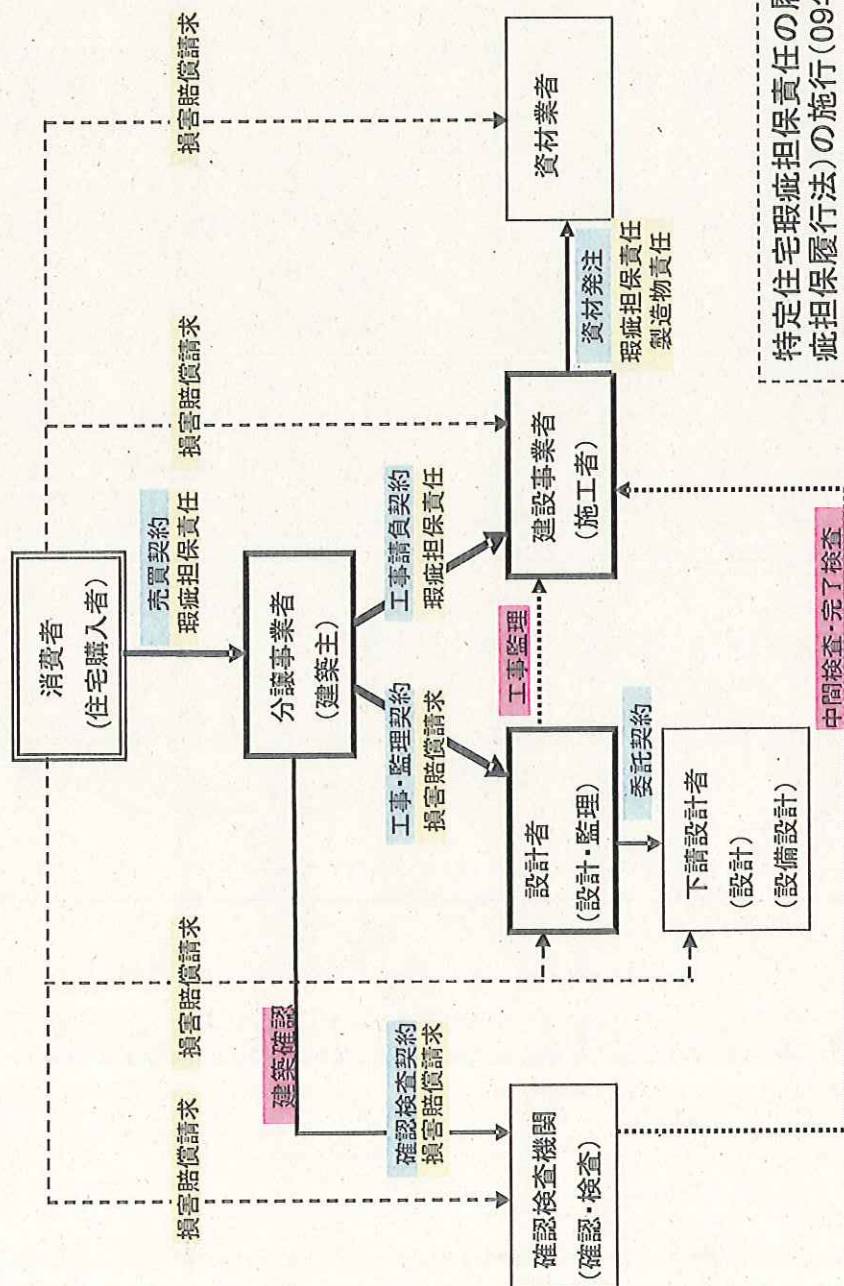
角委員提出資料

第 3 回建築基準法の見直しに関する検討会
(平成 22 年 4 月 15 日)

1. 建築物生産制度の当事者と責任保険	-P2
2. 住宅瑕疵担保履行制度 創設の背景	-P3
3. 住宅瑕疵担保責任保険	-P4
4. 住宅瑕疵担保制度における保険制度の概要	-P5
5. 再保険プール設立の経緯—住宅瑕疵にかかる責任保険を巡る環境の変化	-P6
6. 建築基準法の見直しに関する意見	-P7

1. 建築物生産制度の当事者と責任保険

マンション分譲販売—設計・施工分離方式の場合

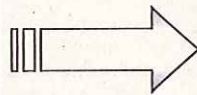


当事者	位置づけ	上記ケースにおける主な責任保険
分譲事業者	建築主、販売者	・住宅瑕疵担保責任保険(保険法人責任保険)
建設事業者	施工者	・請負業者賠償責任保険 ・生産物賠償責任保険
設計者	設計者	・建築家賠償責任保険
下請設計者	監理者	・確認検査機関向け業務過誤賠償責任保険
確認検査機関	確認検査	
資材業者	部材メーカー	・生産物賠償責任保険

2. 住宅瑕疵担保履行制度 創設の背景

〈住宅・建築物の安全・安心の確保〉

建築基準法、建築士法等



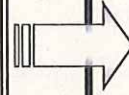
【構造計算書偽装問題】

- ・一級建築士が構造計算書を偽装。
- ・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、住宅所有者が極めて不安定な状態に。



改正建築基準法(07年6月施行)

- 建築確認・検査の厳格化
- 指定確認検査機関の監督の強化
- 建築士等に対する罰則の大幅な強化 等



改正建築士法(08年11月施行)

- 設計・工事監理業務の適正化
- 建設工事の施工の適正化 等

〈消費者保護〉

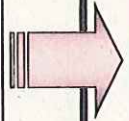
住宅の品質確保の促進等に関する法律

(品確法:00年4月施行)

新築住宅の売主等に対し、構造耐力上主要な部分等について、10年間の瑕疵担保責任を義務付け。



- 宅建業者に対する契約締結前の保険加入の有無等についての相手方への説明等の義務づけ



特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

(住宅瑕疵担保履行法:09年10月1日施行分)

- 新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行を確保するための資力確保措置の義務付け

3. 住宅瑕疵担保責任保険

・国土交通省が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）と、住宅売主等（建設業者または宅地建物取引業者）との間で締結する保険契約。

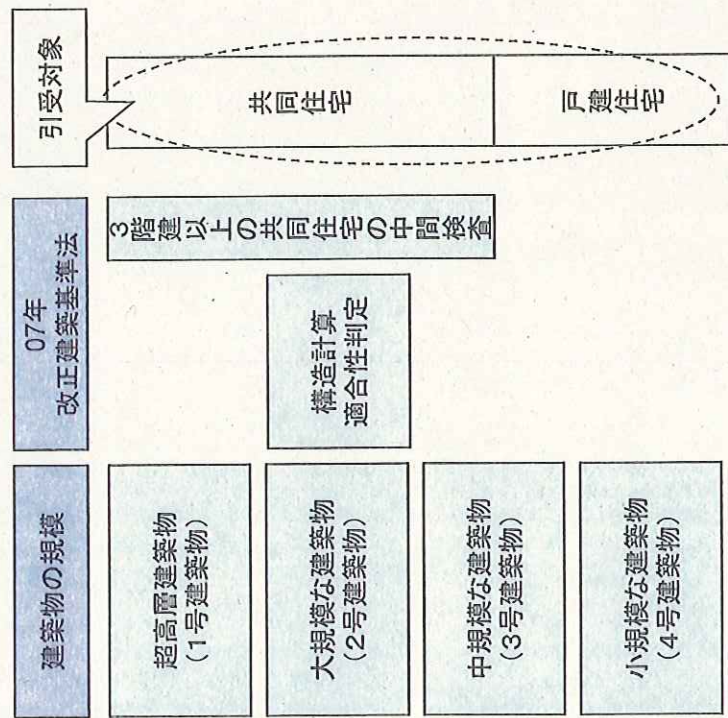
・特に、品確法で定める新築住宅は、住宅瑕疵担保履行法に基づき、供託またはこの保険の加入による瑕疵担保責任履行のための資力確保が義務付けられている。

・引受対象：戸建住宅および共同住宅

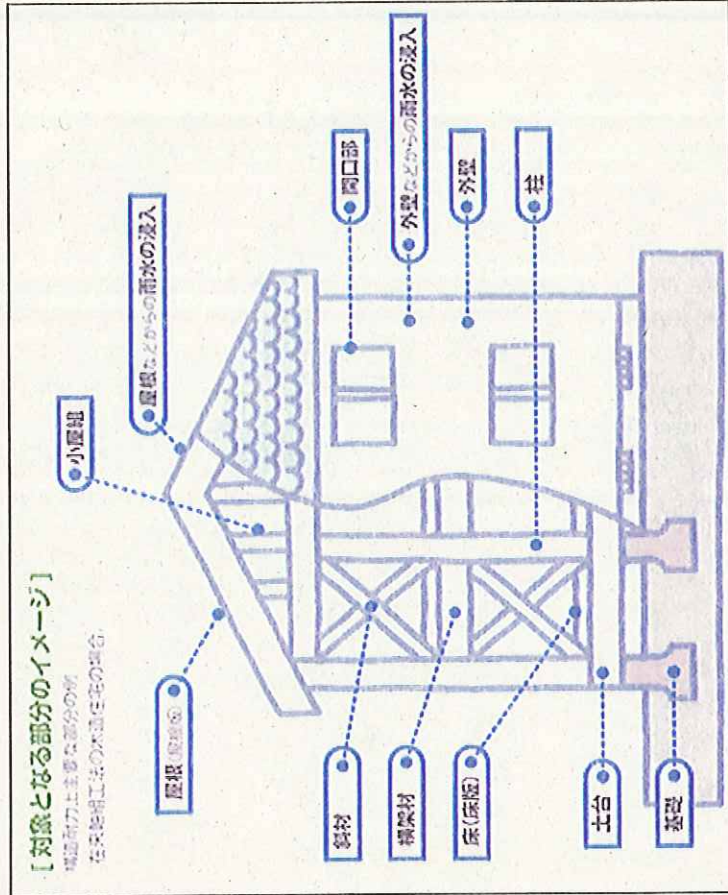
・補償範囲：品確法施行令第5条に定める、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分

・保険金額：1戸あたり2,000万円

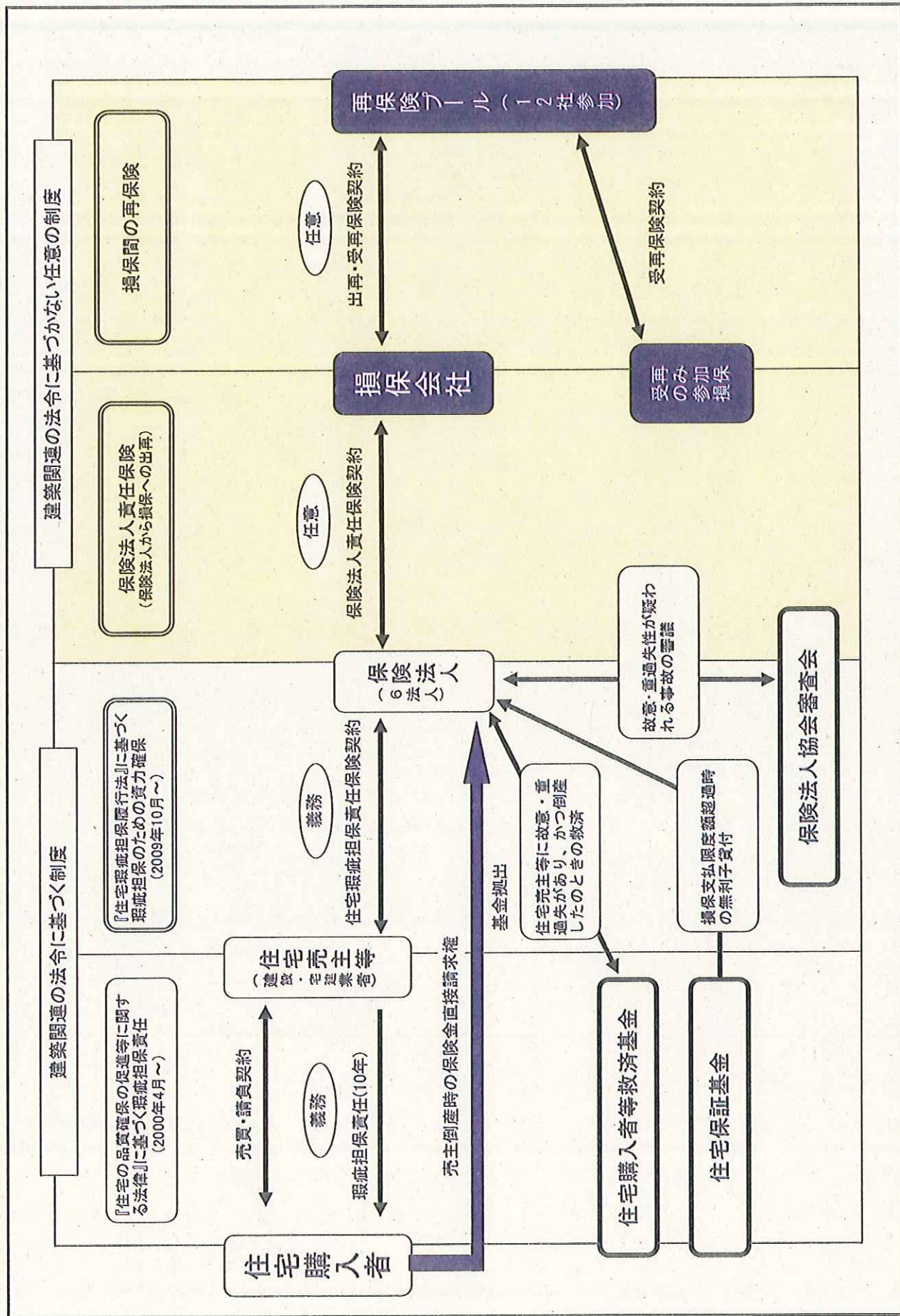
■引受対象となる建築物



■補償範囲



4. 住宅瑕疵担保履行制度における保険制度の概要



5. 再保険プール設立の経緯－住宅瑕疵にかかる責任保険を巡る環境の変化

- ・損害保険会社は、住宅瑕疵担保履行法が目的とする住宅の発注者および買主の利益の保護の実現のために、必要な金額を、安定的かつ継続的に担保することを社会的に要請されている。
- ・しかし、下記の環境変化により、必要な金額は巨額となっているため、多数の損害保険会社が引受可能な金額を提供し合い、引受責任を相互に交換する再保険プールを設置し、これを通じてリスクの分散と平準化を図ることにより、必要な金額をカバーしている。
- ・建築基準法等の見直しにより、万一、瑕疵発生防止措置の実効性が薄れた場合、保険引受時検査の範囲が増加するなど、影響が消費者にも及ぶ懸念が生じる。

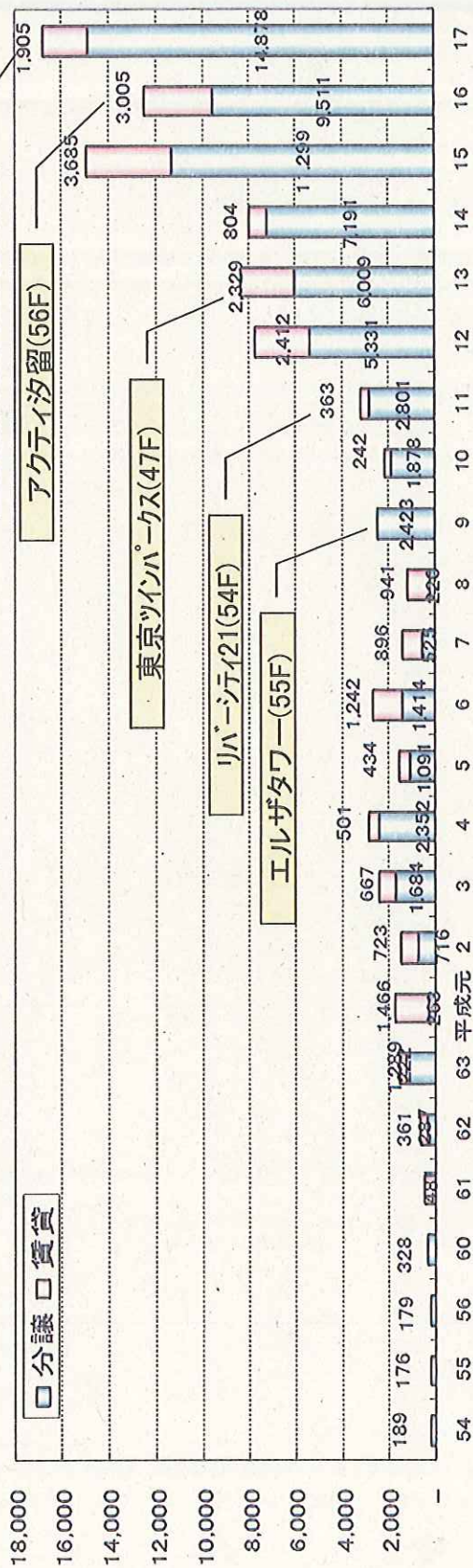
【環境の変化】

- 大規模マンションの増加
- 建築設計におけるコンピュータ・プログラムの使用や工場で大量生産される建築部材の普及
- 耐震偽装事件を契機とした国民の住宅瑕疵問題への意識変化
- 住宅瑕疵担保履行法施行に伴う資力確保の義務化による引受物件の増加

(戸)

超高層マンション竣工戸数の推移(首都圏)

国土交通省データより



超高層:20階以上

6. 建築基準法の見直しに関する意見

項目	意見
①全般	■ 瑕疵発生防止のために実効性のある措置を維持していただきたい。 ・建築物の瑕疵発生防止措置の実効性が薄れた場合、保険引受時検査の範囲が増加するなど、影響が消費者にも及ぶ懸念が生じます。
②構造計算適合性判定制度	■ 今後も本制度を維持していただきたい。 ・建築物の瑕疵発生防止措置として意義のある仕組みであり、今後もこの態勢を堅持いただきたいと考えます。 ・住宅瑕疵担保履行制度における保険制度でも、被害者救済の観点で、住宅売主等の故意・重過失にかかる事故についてセーフティーネットを設けてはいるものの、これは万が一のケースに備えたものであり、構造計算書の偽装については、本来、建築基準法等の枠組みの中で解決されるべき問題であると認識しております。

項目	意見
③構造／設備設計一級建築士	■各一級建築士の関与は継続していただきたい。また、処分を受けた建築士については、その違反内容等を含め具体的な内容を随時開示していただきたい。 ・構造・設備の各一級建築士の関与は、建築物の瑕疵の発生防止に実効性があるものと考えます。 ・処分内容の公表により、保険引受におけるリスク判断の一指標になるものと考えます。また、消費者による事業者の選択が促進されるような仕組みが望ましいと考えます。
④その他	■建築基準法の見直しは、事業者向の建築物、一般消費者向の建築物とに切り分けて、そのあり方の議論を行うべき。