

社会資本整備審議会建築分科会 第6回基本制度部会 議事次第

日時：平成18年4月24日

16:30～18:00

場所：国土交通省10階共用会議室

1. 開会

2. 議事

- (1) 第5回基本制度部会議事概要の確認
- (2) 構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会報告について
- (3) 建築基準法・建築士法等の改正（案）について
- (4) 建築士制度の見直しに向けた論点について

3. その他

4. 閉会

<配付資料>

- 資料1 第5回基本制度部会議事概要（案）
- 資料2 構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会報告書ポイント
- 資料3 建築基準法・建築士法等の改正（案）について
- 資料4 建築士制度の見直しに向けた論点
- 資料5 他の資格制度について
- 資料6 住宅瑕疵担保責任研究会について
- 資料7 基本制度部会の今後のスケジュール（案）について
- 参考資料1 建築分科会中間報告（抄）「施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題」
- 参考資料2 建築士制度の概要
- 参考資料3 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
- 参考 構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会報告書

第 5 回基本制度部会議事概要（案）

日時： 平成 18 年 2 月 22 日 10:00-12:00

場所： 国土交通省 11 階特別会議室

議事概要

資料 4 「基本制度部会中間報告（案）」に係る意見

【構造設計図書の建築確認時の審査方法の厳格化】

- 構造についての審査のあり方について、一定の高さ、規模以上の建築物に限定するのは、合理的である。
- 第三者機関の審査対象となる「一定規模以上の建築物等」に、「特定用途」を加えるべき。
- 第三者機関について、都道府県により確認内容・確認数等の状況は様々である。100 以上あるプログラムを用意して再計算するのは困難。大都市では対象建築物がかなり多いという問題もある。
- 第三者機関と指定確認検査機関の関係が明確にされていない。組織の位置付け、責任形態等を明確にすべき。
- 第三者機関のシステム、指定のあり方等、実際に動くようするために、自治体の意見も聞きながら、早急に整えるべき。
- 指定確認検査機関、性能評価機関、第三者機関の三重構造になってしまっているのか。複数の専門家によるチェックをすればよく、新たに機関をつくらず、現在の機関の一部を拡大する方向でやるべき。
- 確認をきちんとやったら、保険が安くなるなど、民間が上向きに競争するような方向にしなければならない。全部行政で責任を負うのは無理。抜き打ち調査等は、行政がやる必要がある。

【中間検査の義務付けと検査の厳格化】

- 現場で手抜きを見抜ければ欠陥住宅問題は相当救済されるため、中間検査の義務付け対象を、全ての住宅にすべき。

【指定確認検査機関に対する監督の強化等】

- 指定確認検査機関の指定の際、第三者の専門家に意見を聴くとあるが、業務の対象とする地方公共団体の意見も聴くべき。
- 指定確認検査機関の確認審査に対し、特定行政庁は事後的にしか関与できないにもかかわらず、指定確認検査機関が下ろした確認について法的な責任を問われかねないといった状況については、早急に解消すべき。
- 特定行政の監督権限強化については、地方公共団体WGで両論でていると聞いている。地方公共団体の意見聞くべき。
- 「指定確認検査機関は自らの責任で業務を実施していて、自分で本来は損害賠償責任を負う」のが本来の姿であり、法改正等で明確化するのが望ましいが、今の段階で建築基準法にどのように書けるかを検討すべき。

- 指定確認検査機関を国家賠償法第1条の公共団体とみなすと明確に書くとする。
- 指定確認検査機関については、長期的に法律を見直す必要があるが、指定確認検査機関廃止の方向性には反対。また、裁判所が独自に判断するということを前提に考える必要がある。
- 指定確認検査機関をやめて、建築主事を中心とした建築確認に一本化してはどうか。行政の責任を免れないということであれば、民間開放したメリットがない。
- 監督強化について、この度の一般的な不信感、監督が足りないといったことではなく、「本当に審査を行うことができるのか」というものであり、行政の能力に疑問がある。また、監督権限を与えられたら、ちゃんと監督をやってもらいたい。

【住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等】

- 今までの記述では、「一定の住宅の売主等による瑕疵担保責任保険への加入等」と、「一定の」住宅に限定していたが、今回、「一定の」が削除されているが、これには反対。戸建ての注文住宅等は、地域の大工・工務店と地域の施主との間に信頼関係が成立しており、保険加入を強制する必要はない。
- 議論になっている「一定」の基準を明確にすべき。
- 瑕疵担保責任保険への加入等の部分について、住宅供給者自らが自立的な責任において、多様な手段を活用できるような形にすべき。
- 全ての新築住宅について保険加入を義務付けるべき。
- 「瑕疵の判定の有無、責任の所在を明らかにするための迅速公平な瑕疵判定機関の設置が望まれる」と記載すべき。
- 故意・重過失があった場合、保険会社が自ら現場検査、図面検査をしていて、後で問題が起きた時には、自らそれを見逃しているのだから、事業者に対して故意・過失を主張できないのではないか。
- 瑕疵担保責任保険に関して故意・重過失の場合の免責はありえないという意見について、全て洗い出しするのは不可能。保険について、故意・重過失を免責にしないと重大なモラルリスクをひきおこす。
- 故意の場合に保険が適用されないのであれば、他の検討も必要となる。

【住宅性能表示制度の充実、強化】

- 一定の住宅について、住宅性能表示を義務付けるべき。
- 住宅性能表示制度については、中身を充実させ、広く周知徹底すべき。

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

- 事務所の開設者に「毎年一回」書類の提出を義務付けるとあるが、千人を超えるような事務所もあり、本当に毎年必要なのか。毎年と決めずに、幅をもたせるべきではないか。

【建築士制度に係る課題】

- 設計者の独立性の問題として、設計契約の独立化等が重要。

- 「工事施行者以外の工事管理者による工事監理を義務付け」の記載は不要ではないか。
- 「工事施行者以外の工事管理者による工事監理を義務付け」の記載は必要。ただし、意味が分かりづらいので、「設計・施工の場合においても第三者の工事監理を義務づける」とすべき。
- 工事施工者、工事管理技術者の問題もある。工事施工も設計と同様に扱うべき。

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

- 国、自治体の監督体制強化については、建築行政の現場の声を聞くべき。国、自治体の建築行政にかかる人員配置を充実すべき。

【その他】

- 安全の問題を考えると、規制強化しかないのではないか。安全に関しては、長期的には市場機能が働くが、短期的には働かない。
- 安全について、国が最低基準を定める必要があるが、安全に力を入れればいれるほど、儲かるといった仕組みにしなければ、いつになっても今の状況は改善されない。
- この中間報告を受けて制度の見直しの具体化を図っていく際には、地方公共団体の意見を十分に聞いて、実効性のある制度を構築してもらいたい。
- 公共がまちづくり、民間が単体規定とう分担も長期的に見ればあり得るのではないか。
- 現在は、建築確認が建築主事個人の責任になっているが、この点についてもどうするのか考える必要がある。
- この度の事件では、「偽装」といえず、故意・重過失のものもある。「偽装」という言葉は、慎重に使うべき。

(以上)

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会 報告書のポイント

I 取りまとめの視点

◆ 国民の不安の極小化

- ・現代社会においては絶対的な安全・安心は求め難いとはいえ、国民の不安の極小化を図ることが行政や産業の重要な役割であるとの認識に立って本報告書を作成。

◆ 偽装問題の背景

- ・建築物を消耗品のごとく考え、優れた建築資産を構築して長期にわたり大事に利用するという共通認識の欠如。

II 構造計算書偽装問題のとらえ方

◆ 氷山の一角

- ・特定の人物による特異な事件という当初の認識から、大規模で根深い構造が存在するという認識への転換。

◆ 安全性への不信

- ・一生に一度の高価な買い物であるマンションの安全性が確保されていないという大きな衝撃。国民の建築確認制度や建築生産システムに対する不安感・不信感の増大。

III 構造計算書偽装問題の構造と背景

◆ なぜ偽装が起こったのか ー建築士制度の機能不全ー

- ・建築技術が高度化に伴う建築士の専門分化。構造設計者の下請化による労働過重と地位の低下。

◆ なぜ見過されたのか ー建築確認・検査制度の機能喪失ー

- ・建築技術の高度化・専門化、確認申請件数の増加等による、建築主事の技術的能力、処理能力の低下。民間確認機関の市場競争による審査の形骸化。

◆ 構造計算書偽装問題の背景

- ・建築社会におけるスクラップ・アンド・ビルド型の共通認識。
- ・マンションなどの分譲住宅の建設において建築士の立場が変化し、建築物を利用する居住者と建築士の距離が拡大。
- ・建築確認の建築物性能保証の役割への国民の過剰な期待。

IV これからの建築社会のあり方に向けた提言

◆ ストック重視社会への転換

- ・これからの建築社会では、スクラップ・アンド・ビルド型社会から良質なストックの蓄積・活用を重視した社会への転換が必要。

◆ 建築士制度の再構築

- ・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。構造設計者の地位の確立。

- ・職能団体への加入義務化の検討、職能団体による継続教育制度の導入の検討。
- ・職能団体による実践的倫理の強化と建築士の育成過程における倫理教育の必要性。

◆ **建築確認・検査制度の見直し**

- ・建築士の設計行為を束縛せず、建築士がよりよい建築物を国民に提供するために、十分に技術を発揮できるシステムの構築。
- ・特定行政庁と指定確認機関との適切な役割分担。特定行政庁はまちづくりに関わる分野に、指定確認機関は単体の技術分野が得意。
- ・違反建築物の是正のためには、特定行政庁と指定確認検査機関の協力・連携が必要。

◆ **構造計算プログラムの改善**

- ・確認審査時における過度なプログラム依存からの脱却。審査の質を高めるための新しいプログラムの開発に期待。
- ・現在の大臣認定制度の問題点の解消。

◆ **建築主事制度の見直し**

- ・特定行政庁の技術レベルを向上させるため、民間で実務経験のある建築士を任期付き任用制度の活用等により配置することを検討。

◆ **施工体制の整備**

- ・設計・施工一貫システムの見直し、工事監理に当たる建築士の能力向上、設計改善提案に対する施工業者の意識の向上を図るなど、工事監理制度の実効性の向上。
- ・一括下請負について、消費者保護の観点から、情報開示のあり方を含めて検討。

◆ **流通市場の整備と消費者保護**

- ・住宅性能表示制度の充実等。
- ・履歴管理（トレーサビリティ）の確保。
- ・品確法の瑕疵担保制度の実効性の向上。
- ・「青田売り」の功罪の検討。
- ・マンション購入者を保護するための包括的な制度の検討。購入者支援サービスの確立。

V 行政対応について

◆ **通報のあった情報の扱い**

- ・発覚の発端偽造通報の伝達に時間がかかりすぎ。行政担当者の制度的リスクの存在の認識不足、通報の重大性の無理解。国土交通省内部の伝達報告体制に問題。
- ・日本E R Iに寄せられた構造計算書の疑義に関する情報の指定権者等へ伝達されなかった問題。
- ・これらの問題に対処するため、i) 制度が抱える潜在的なリスクの理解、ii) 通報された事態の重大性をチェックするための処理マニュアル等の整備、iii) 行政内部の報告システムの整備、iv) 公益通報制度の活用、などの施策が必要。

◆ **事態の検証・評価**

- ・今回の事件では、行政が事態を正確に把握し、評価するまでに多大の時間の経過。
- ・耐震強度の評価について不確定な状況が生じて、混乱に拍車。特定行政庁においても、対応に大きな混乱。

- ・原因の第一は、評価に必要な資料の不保存、第二は建築主事や確認検査員の技術的検証能力の不足。
- ・これらの問題に対処するため、i) 検証・評価に必要な確認申請図書等の保存、ii) 建築主事や確認検査員の能力向上、学者・専門家による能力の補完などの対応が必要。

◆ 住民への支援

- ・行政が相当早期に救済行動を起こしたことは評価。
- ・公的支援が「建築確認での見過ごしによる補償ではない」との説明が不十分で、被害住民の誤解を招来。
- ・支援策としては、居住の確保に主眼がおかれるべきであったが、建て替え費用の補助も対象。緊急時の対応として是認されるべき。
- ・既存建築物のリスクが顕在化し、救済すべき者が発生した場合の具体的な救済策の迅速な公表。①救済の理由、②救済の政策方針、についての明確なメッセージの発信。
- ・第一義的に瑕疵担保責任を負う売り主への徹底した責任の追及。救済と責任の追及は切り離すという政策の原則も確認。
- ・正確な情報が提供され、包括的な相談・助言が出来る体制の整備。地方公共団体と被害住民との間に立つ第三者的な立場のコーディネーターの派遣の必要。

◆ 耐震強度の問題

- ・耐震強度を必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率を基に判定したことは、簡単かつ迅速な方法として妥当。
- ・耐震強度 0.5 未満の建築物をめぐる対応の問題。
- ・構造設計の考え方の相違と構造計算方法の選択による耐震強度の変化についてのマンション居住者への情報提供の不足。
- ・偽装マンションへの対応（建替え、補強など）についての積極的な取組みの必要性。

◆ 情報提供の時期等

- ・国土交通省による偽装の公表に際し、建築物の名称を伏せての発表が疑心暗鬼を喚起したのではないかという指摘。
- ・直接関係ない特定行政庁への情報提供、関係者間の情報共有、特定行政庁での対応・実施状況の確認の必要。
- ・偽装の事実の公表時期が、政治家からの働きかけによって歪められたことをうかがわせるような不自然な点なし。
- ・公表の時期については、事態発生 of 初期の段階で行政のリーダーが明確に決めることが必要。

目的

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

建築基準法・建築士法等の改正(案)の概要

1. 建築確認・検査の厳格化

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

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

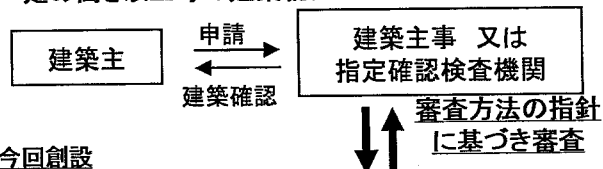
- ・ 指定機関は審査に要する費用を建築主事又は指定確認検査機関に請求
⇒ 確認手数料の引上げが必要

- ◆ 建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法の指針の策定及び公表
⇒ 指針に基づく厳格な審査、検査の実施

- ◆ 建築確認の審査期間の延長
21日→35日 (最大70日まで延長可)

- ◆ 3階建て以上の共同住宅について中間検査を法律で義務付け

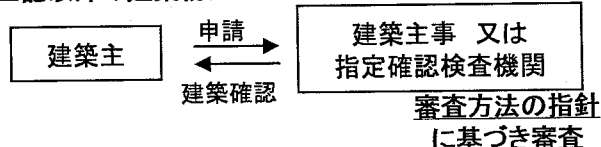
<一定の高さ以上等の建築物>



指定構造計算適合性判定機関【新設】
(知事指定)
専門家による審査※ (ピアチェック)

※大臣認定プログラムを用いた場合、再入力・再計算を行い審査を効率化

<上記以外の建築物>

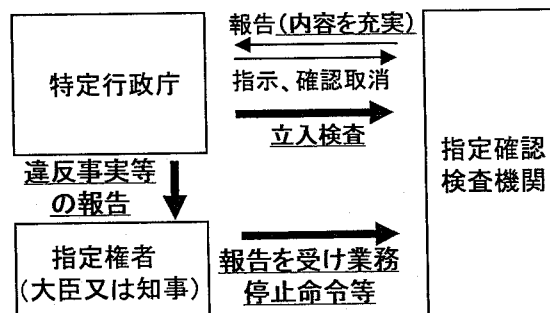


2. 指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 指定要件の強化 (損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等)
- ◆ 指定取消し、建築基準適合判定資格者の登録取消し等の後、指定を受けられない期間の延長 2年間→5年間
- ◆ 指定に当たって業務区域内の特定行政庁の意見を聴取

- ◆ 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
- ・ 確認審査報告書等の作成及び当該報告書等の特定行政庁への提出を義務付け



3. 図書保存の義務付け等

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

4. 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

◆ 建築士等の業務の適正化

- ・ 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その旨の証明書交付を義務付け
- ・ 建築士による名義貸し、違反行為の指示、信用失墜行為の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化
- ・ 設計・工事監理の下請け契約締結時に書面の交付を義務付け
- ・ 建築士事務所の開設者による名義貸しの禁止

◆ 建築士等に対する罰則の大幅な強化

違反内容	現行	改正案
耐震基準など重大な実体違反(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)
建築確認の手続違反(建築基準法)	罰金50万円	懲役1年/罰金100万円
建築士・建築士事務所の名義貸し、建築士による構造安全性の虚偽証明(建築士法)	なし	懲役1年/罰金100万円
不動産取引の際に重要事項の不実告知等(宅建業法)	懲役1年/罰金50万円	懲役2年/罰金300万円 (法人の場合罰金1億円)

- ◆ 確認申請書等に担当した全ての建築士の氏名等の記載を義務付け(省令事項)
- ◆ 建築士の免許取消し後、免許を与えない期間の延長 2年間 → 5年間
(建築基準法違反により罰金刑を受けた者等については更なる延長可能)
- ◆ 建築士事務所の登録取消し後、登録を受け付けない期間の延長 2年間 → 5年間

5. 建築士、建築士事務所及び指定確認検査機関の情報開示

◆ 建築士及び建築士事務所に関する情報開示の徹底

- ・ 国土交通大臣、都道府県知事からの処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等を公表
- ・ 建築士事務所に所属するすべての建築士の氏名、業務実績等を毎年度知事に報告、都道府県知事によるこれらに係る書類の閲覧を義務付け

◆ 指定確認検査機関に関する情報開示の徹底

- ・ 指定権者からの監督命令を受けた指定確認検査機関の名称等を公表
- ・ 業務実績、財務状況、損害賠償能力に関する情報等に係る書類の閲覧を義務付け

6. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示

- ◆ 宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方に説明することを義務付け
- ◆ 宅建業者、一戸建て住宅等の工事請負業者に対し、契約締結時に加入している保険等の内容を記載した書面を買主に交付することを義務付け

建築士制度の見直しに向けた論点

1. 専門分野別の建築士制度の導入について

- 建築物の設計行為は、例えば、意匠（計画）、構造、設備の専門分野ごとに独立した設計行為として切り分けることが可能か。
- 専門分野別に切り分けられるとした場合、建築物の安全性を確保する観点からは、高度な構造設計の能力が必要となる業務領域について業務独占させることが求められるのではないか。
- 現在の建築士については試験による能力の再検証を行い、専門分野の資格を与えるか否かを判定すべきではないか。
- 専門分化させた場合、建築物としての設計とりまとめは、ある資格者の指示の下に行うのか、それとも調整によって行うのか。
- 指示の下に行うとする場合、
 - とりまとめを担当する者には、的確に指示を行い、他の専門分野の設計内容をチェックできるだけの能力が必要となるのではないか。仮に、意匠担当者（＝現行の一級建築士）がとりまとめを行うこととなる場合、チェックを行う上で必要な能力の内容を明らかにした上で、次の措置が必要ではないか。
 - ◇ 建築士試験の試験内容や合格基準の引き上げ
 - ◇ 既存の建築士についても、その能力の試験による再検証
 - 専門分野別の資格者の責任を負うこととした上で、とりまとめ者については指示を行ったことについても責任を負うこととすべきではないか。
- 調整によって行う場合、
 - 調整を行うためにはそれぞれの資格者が他の資格者の業務についても一定の知識等を有していることが必要ではないか。
 - 意見が食い違った場合には設計が完遂しなくなるとともに、トラブル発生時の依頼主に対する責任は関与した者が連帯して負うことになると考えら

れる。

- このような問題を回避し、消費者を保護する観点からは、とりまとめの権限を明確にしておくことが必要ではないか。

2. 建築士の資質、能力の向上について

- 実務経験が重要視される資格であることから、医師の臨床研修制度、弁護士の司法修習制度や公認会計士の実務補習制度のように、免許登録に必要な要件として、試験合格後のインターン制度を設けることが必要ではないか。
- 更新制となっている他の資格制度は、身体能力の低下に着目した運転免許、狩猟免許、海技士免状といったものに限られ、建築士と同様に経験が重要視される医師、弁護士、公認会計士等においては更新制となっていない。他の資格と比べて特に更新制度が必要な理由は何か。
- 資質、能力向上のために、資格を付与した後にどのような方策（講習、研修、試験等）を講じる必要があるのか。

3. 建築士事務所の業務の適正化について

- 建築士事務所の業務内容や業務形態が多様化してきているなかで、管理建築士が行わなければならない業務の範囲とは具体的にはどのようなものか。
- 建築士免許を与えたにも関わらず、さらに管理建築士としての要件を付加することは建築士としての「営業の自由」に大きな制限を加えることとなるが、管理建築士が行わなければならない業務に照らして、建築士としての能力以外に必要とされる能力とは何か。
- 資格制度を専門分化させた場合には、建設業と同様に、設計一式を受注するためには、当該事務所にすべての専門分野の資格者が所属していることが必要となるのではないか。
- 一括下請けは、注文者の信頼に反するものであること、設計に対する責任の不明確化や不良設計業者の横行を招くおそれがあることから、建設業法を参考として、これを禁止すべきではないか。

4. 工事監理業務の適正化について

- 現行建築士法では、工事が設計図書のとおり行われているのか確認することとされており、現場での常駐監理が必要とされるが、現実的には主要な工程をチェックすることにより実施されているのが一般的である。適切な工事が行われるために必要な工事監理業務の範囲・内容を明確化すべきではないか。
- また、工事監理を的確に実施するために必要となる設計図書を明確化すべきではないか。その上で、設計図書が不十分な場合には、工事監理業務を受託してはならないとすべきではないか。
- 工事監理がどのように実施されれば第三者性が確保されていると言えるのか。
- 建築主の工事監理者の選任義務を徹底させるためにどのような方策（罰則の強化等）を講じる必要があるのか。

5. 報酬基準の見直しについて

- 独禁法との関係から報酬基準としてどこまで明確化できるのか。
- 適切な設計・工事監理業務に照らして、現行の報酬基準の内容について、どのような見直しを行うべきか。例えば、設計が手書きからC A Dになったこと、調査・評価などの周辺業務が多様化し増大していることなど、告示 1206 号制定時からの状況変化に応じた見直しが必要ではないか。

6. 建築士会及び建築士事務所協会等への加入の義務付けについて

- 既存の他資格の強制加入（当然加入）制度における加入団体は資格者団体に一元化されている。資格者情報を適切に把握して一定の判断基準に基づいて公正に監督を行うには、加入団体は一つの資格者団体、例えば、各県の建築士会に強制加入とし、登録については建築士会連合会が行うこととすべきではないか。
- 既存の強制加入（当然加入）制度についても、規制改革の観点から、その廃止が求められている。新たな強制加入制度の創設は、こうした国としての基本方針に逆行することとなることから、その必要性を明確にする必要がある。また、

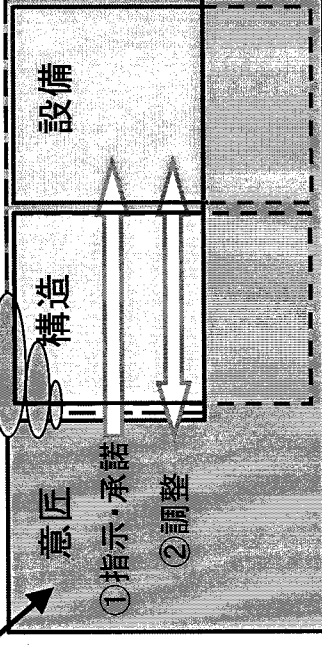
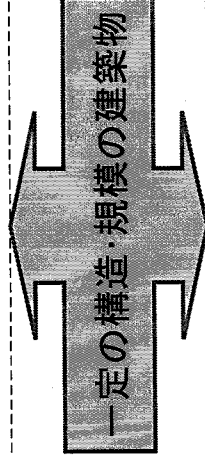
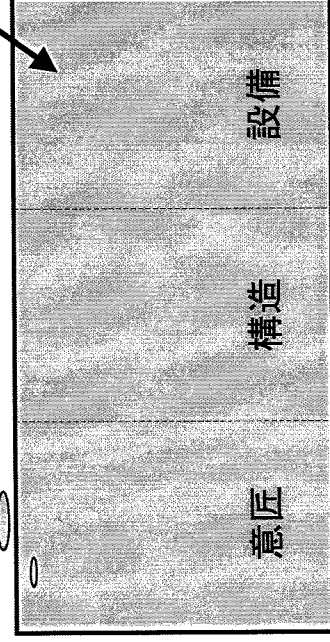
例えば、公認会計士協会に設けられている懲戒に関する綱紀審査会や不服審査会、業務の適正化を図るため監査業務の品質管理状況をレビューする品質管理委員会、監査業務審査会や紛議調停委員会等の設置など、十分に機能する監督体制を整備することが必要不可欠である（団体による対応が不十分な場合には、却って国民の不信感を招くおそれがある。）。制度導入の理由及び整備すべき体制はどのようにすべきか。

専門分化に対応した建築士制度のイメージと主な論点

全ての分野を独占

建築士の業務独占領域

- ・ 建築士について試験により構造等専門の資格を与えるか否か再検証が必要。
- ・ 一定の建築物の構造等は専門資格者でなければ設計できない。



①指示による設計とりまとめ

- ・ 指示する者はすべての図書に、その他の資格者は担当した図書に記名・押印する。

- ・ とりまとめ者は、的確に指示し、他の分野の設計内容をチェックできる能力が必要となるのではないかと。
- ・ とりまとめ者については、指示を行ったことについても責任を負うこととするべきではないかと。
- ・ 既存の建築士についても、その能力を試験により再検証し、とりまとめ者としての資格を与えるか否かを判断すべきではないかと。

②調整による設計とりまとめ

- ・ それぞれが担当した図書に記名・押印する。

- ・ 相互調整を行うためには、それぞれが他の分野に関する知識等も有する必要があるのではないかと。
- ・ 意見が食い違った場合、設計が完遂しなくなるおそれがあり、とりまとめの権限を明確にしておくことが必要ではないかと。
- ・ トラブルが発生した場合、依頼主に対する責任は連帯して負うのではないかと。

※ 現行一級建築士が意匠分野の資格者になったとした場合

■ 他の資格制度について

資料5

※法令及び全国団体の会則上の規定等から整理

資格名称	法律名	資格の要件 (■試験合格、●他資格者、 ◎実務経験、○実務補習)	受験資格	専門 分化
公認会計士	公認会計士法	全てに該当 ■公認会計士試験合格 ◎実務経験2年以上 ○実務補習(修了審査、内閣総理大臣による確認)	無し	無し
弁護士	弁護士法	いずれかに該当 A■司法試験合格かつ○司法修習生の修習を終えた者 B◎司法試験合格後、簡裁判事・法律学の大学教授等5年以上従事した者等であって、指定研修を受講し、大臣認定を受けた者(資格認定制度)	いずれかに該当 ・法科大学院課程修了者 ・司法試験予備試験合格者	無し
司法書士	司法書士法	いずれかに該当 A■司法書士試験 B◎裁判所事務官、裁判所書記官、法務事務官若しくは検察事務官等に10年以上従事	無し	無し
土地家屋調査士	土地家屋調査士法	いずれかに該当 A■土地家屋調査士試験合格 B◎法務局等において不動産登記事務に10年以上従事等	無し	無し
税理士	税理士法	いずれかに該当 A■税理士試験合格かつ◎実務経験2年以上 B●弁護士等 C●公認会計士等	いずれかに該当 ・大学等における法律学又は経済学の修了者 ・司法試験合格者 ・公認会計士試験(短答式)合格者等 ・実務3年以上等	無し
行政書士	行政書士法	いずれかに該当 A■行政書士試験合格 B●弁護士、弁理士、公認会計士又は税理士となる資格を有する者 C◎行政実務20年以上等	無し	無し
社会保険労務士	社会保険労務士法	いずれかに該当 A■社会保険労務士試験合格かつ◎実務経験2年以上 B●弁護士	いずれかに該当 ・大学での一般教養修了者、短大高専等の卒業業者 ・司法試験予備試験、口頭試験予備試験合格者 ・公務員等に3年以上従事	無し
弁理士	弁理士法	いずれかに該当 A■弁理士試験合格 B●弁護士となる資格を有する者 C◎特許庁審判員等として審判等に7年以上従事	無し	無し
不動産鑑定士	不動産の鑑定評価に関する法律	全てに該当 ■不動産鑑定士試験合格 ○実務補習(国土交通大臣の確認)	無し	無し
医師	医師法	全てに該当 ■医師国家試験合格 ○臨床研修2年以上(診療に従事しようとする場合必要) (※開設者は、臨床研修修了医師に病院を管理させなければならない)	いずれかに該当 ・医学の正規の課程 ・予備試験合格かつ1年以上の実地修練 ・外国課程卒業又は外国免許保有者で大臣認定	診療科名の広告制限
マンション管理士	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	■マンション管理士試験合格	無し	無し
宅地建物取引主任者	宅地建物取引業法	全てに該当 ■宅地建物取引主任者資格試験合格 ◎実務経験2年以上又は○実務講習修了者等	無し	無し

資格名称	資格の要件としてのインターン制度に係る規定			
	研修方法等	対象	研修期間	研修機関等
公認会計士	実務補習 ① 実務に関する講義及び実地演習 ② 考査 ③ 課題研究 ④ 修了考査(日本公認会計士協会)	公認会計士試験合格者	366単位 (1単位1時間)	大臣認定機関 (日本公認会計士協会等)
弁護士	実務修習 ① 実務修習(裁判所、検察庁、弁護士会) ② 考査(最高裁判所)	司法試験に合格した者の中から最高裁判所がこれを命ずる	1年以上	最高裁判所(司法研修所) ① 裁判所(6ヶ月以上)、② 検察庁(3ヶ月以上)、③ 弁護士会(3ヶ月以上)
司法書士	インターン制度無し (なお、簡裁訴訟代理等関係業務を行うための要件として、日本司法書士連合会が行う研修の修了がある)			
土地家屋調査士	インターン制度無し (なお、民間紛争解決手続代理関係業務を行うための要件として、日本土地家屋調査士会連合会が行う研修の修了がある)			
税理士	インターン制度無し			
行政書士	インターン制度無し			
社会保険労務士	インターン制度無し			
弁理士	インターン制度無し (なお、特定侵害訴訟に関する訴訟代理人となるための要件として、日本弁理士会が行う研修の修了がある)			
不動産鑑定士	実務修習 ① 実務に関する講義 ② 基本演習 ③ 実地演習 ④ 修了考査	不動産鑑定試験合格者	1年以上	大臣登録機関 (実務修習業務開始前に大臣の認可必要)
医師	臨床研修	診療に従事しようとする医師	2年以上	医大付属病院又は大臣指定の病院(臨床研修病院)
マンション管理士	インターン制度無し			
宅地建物取引主任者	大臣の登録講習 ① 講義 ② 演習 ※ 講習修了者は、実務経験2年と同等以上の能力を有すると認められる	宅地建物取引主任者資格試験合格者	概ね50時間	登録実務講習機関(大臣登録)

資格名称	資格取得後の研修・講習の義務付けに係る規定			資格の更新	免許証・登録証の交付制度		
	研修/講習	実施者	研修時期等		交付の有無 (交付者)	提示義務	有効期間 (更新の要件)
公認会計士	研修受講義務	日本公認会計士協会	1事業年度につき40単位 (1単位1時間)	無し	無し	—	—
弁護士	無し	—	—	無し	無し	—	—
司法書士	無し (努力義務)	— (士会及び連合会)	—	無し	登録証 (連合会)	無し	無し
土地家屋調査士	無し (努力義務)	— (士会及び連合会)	—	無し	登録証 (連合会)	無し	無し
税理士	無し (努力義務)	— (士会及び連合会)	—	無し	税理士証票 (連合会)	有り (税務代理を行う場合に税務官公署の職員と面接する場合)	無し
行政書士	無し (努力義務)	— (士会及び連合会)	—	無し	行政書士証票 (連合会)	無し	無し
社会保険労務士	無し (努力義務)	— (士会及び連合会)	—	無し	社会保険労務士証票 (連合会)	無し	無し
弁理士	無し	—	—	無し	無し	—	—
不動産鑑定士	無し	—	—	無し	無し	—	—
医師	無し	—	—	無し	医師免許証 (大臣)	無し	無し
マンション管理士	講習受講義務	登録講習機関 (大臣登録)	5年おき	無し	マンション管理士登録証 (大臣)	無し	無し
宅地建物取引主任者	講習受講義務	知事又は知事指定の講習を実施する機関	宅地建物取引主任者証交付の申請前6月以内	無し	宅地建物取引主任者証 (知事)	有り (取引の関係者から請求があつたとき)	5年 (講習受講義務)

資格名称	資格者団体の概要					
	法律規定	資格者団体(連合会) 【全国】 ＜会員＞	資格者団体(士会) 【単位会】 ＜会員＞	登録簿の管理 (登録請求先)	登録会員数 (単位会会員の合計)	1人当たり会費、登録手数料(主なもの) 【全国会】
公認会計士	有り	日本公認会計士協会【全国】 ＜公認会計士、外国公認会計士及び監査法人＞		日本公認会計士協会 (")	士 : 16,217人 法人: 162法人 【2006.3.31】	○月額5,000円 ○業務会費: 報酬額の0.8-1.5% 等 ●入会金4万円、施設負担金5万円
弁護士	有り	日本弁護士連合会 ＜弁護士、弁護士法人及び弁護士会＞	弁護士会 【地方裁判所の管轄区域ごと】 ＜弁護士及び弁護士法人＞	連合会 (士会を経て連合会)	士 : 22,056人 法人: 194法人 【2006.4.1】	○月額 14,000円 ●登録手数料 6万円
司法書士	有り	日本司法書士会連合会 ＜司法書士会＞	司法書士会【法務局、地方法務局の管轄ごと】 ＜司法書士及び司法書士法人＞	連合会 (士会又は法務局を経て連合会)	士 : 18,087名 法人: 150法人 【2006.3.1】	○月額 3,500円 等 ●登録手数料 2.5万円
土地家屋調査士	有り	日本土地家屋調査士会連合会 ＜土地家屋調査士会＞	土地家屋調査士会【法務局、地方法務局の管轄ごと】 ＜土地家屋調査士及び土地家屋調査士法人＞	連合会 (士会又は法務局を経て連合会)	士 : 18,323人 法人: 68法人 【2006.4.1】	○月額 1,250円 ●登録手数料 2.5万円
税理士	有り	日本税理士会連合会 ＜税理士会＞	税理士会 【原則、国税局の管轄ごと】 ＜税理士及び税理士法人＞	連合会 (士会を経て連合会)	士 : 69,243人 法人: 1,500法人 【2006.3.31】	○月額 1,600円 ●登録手数料 5万円
行政書士	有り	日本行政書士会連合会 ＜行政書士会＞	行政書士会 【都道府県ごと】 ＜行政書士及び行政書士法人＞	連合会 (士会を経て連合会)	士 : 38,718人 法人: 62法人 【2005.10.1】	○月額 1,000円 ●登録手数料 2.5万円
社会保険労務士	有り	全国社会保険労務士会連合会 ＜社会労務保険士会＞	社会労務保険士会 【都道府県ごと】 ＜社会労務保険士及び社会労務保険法人＞	連合会 (士会を経て連合会)	士 : 30,450人 法人: 164法人 【2006.1.31】	○月額 1,700円 ●登録手数料 3万円
弁理士	有り	日本弁理士会【全国】 ＜弁理士及び特許業務法人＞		日本弁理士会 (")	士 : 6,695人 法人: 54法人 【2006.3.31】	○月額 2万円 ●登録手数料 8万円
不動産鑑定士	有り	不動産鑑定士等の団体 (日本不動産鑑定協会) ＜鑑定士、鑑定業者、団体＞	不動産鑑定士等の団体 (不動産鑑定士協会) 【都道府県】 ＜不動産鑑定士＞	国土交通省	士 : 4,840人、 業者: 3,179業者 【2006.3.31】	業者○月額 9,000円 ～ ●入会金 5万円 ～ 士 ○月額 5,000円 ●入会金2.5万円
医師	無し	(日本医師会) 【任意団体】 ＜医師会＞	(医師会) 【都道府県】 ＜病院、診療所の開設者、管理者等＞	厚生労働省	162,812人 【2005.12.1】	会員種別によって異なる ○月額5,000円～ ●入会金なし
マンション管理士	無し	(全国都道府県マンション管理士会協議会) 【任意団体】 ＜マンション管理士会等＞	(マンション管理士会等)	国土交通省	866人 【2006.4.1】	○年会費500円 ●入会金なし
宅地建物取引主任者	資格者団体無し (なお、業団体として、宅地建物取引業協会連合会、宅地建物取引業協会(都道府県ごと)がある)					

資格名称	資格者団体に関する規定(◎は士会及び連合会の両方で規定又は会が一のものを表す。なお、会則の規定事項としてのみ規定されている項目はチェックしていない。)												
	加入	登録	資格審査	研修等	停紛議の調	申建議・答	注意員への勧告	通知懲戒事由	懲戒等	調査権等 (応答義務 会則)	試験等	その他	処分権者
公認会計士	強制	協会	協会	実務協会 補修	協会	協会	—	協会	—	士会からの 照会等への 応答義務 (会則)	修了 考査	会員業務の 状況調査等 (協会)	金融庁長官
弁護士	強制	連合会	◎	◎司法 修習	士会	◎	◎綱紀 保持	—	◎懲戒	懲戒委員会 紀委員会等 による陳述 の要 求等 (会則)	—	官公署等 への調査依 頼(連合会)	士会、連合会
司法書士	強制	連合会	連合会	◎	士会	連合会	士会	士会	—	士会からの 照会等への 応答義務 (会則)	—	—	法務局又は 地方法務局の長
土地家屋 調査士	強制	連合会	連合会	◎	士会	連合会	士会	士会	—	士会からの 照会等への 応答義務 (会則)	—	—	法務局長等
税理士	強制	連合会	連合会	◎	士会	◎	—	士会	—	士会に 規定 (会則)	—	—	財務大臣
行政書士	強制	連合会	連合会	◎	—	—	—	士会	—	士会からの 照会等への 応答義務 (会則)	—	士会・知事 への報告義 務	都道府県知事
社会保険 労務士	強制	連合会	連合会	◎	—	連合会	士会	◎	—	—	資格試験	が事業の 必要所登 録の場合	厚生労働大臣
弁理士	強制	弁理士会	弁理士会	—	弁理士会	弁理士会	—	弁理士会	(退会 処分 大臣認可)	—	—	—	経済産業大臣
不動産鑑 定士	任意	—	—	◎実務 修習	—	—	—	—	—	—	—	—	国土交通大臣
医師	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	厚生労働大臣
マンション 管理士	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	国土交通大臣
宅地建物 取引主任 者	資格者団体無し (なお、業団体として、宅地建物取引業協会連合会、宅地建物取引業協会(都道府県ごと)がある)												

住宅瑕疵担保責任研究会について

1. 目的

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に際し、売主等がこの瑕疵担保責任を十分に履行しない場合、住宅の購入者等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。

このため、国土交通大臣の私的諮問機関として本研究会を開催し、新築住宅の売主等に課せられた瑕疵担保責任履行の実効を確保するための具体的な仕組みについての技術的な検討を行う。

2. 研究会委員（50音順）

上杉 啓	元東洋大学工学部教授
大森文彦	弁護士
金田一実	(株)日本住宅保証検査機構取締役
神門 隆	全国銀行協会業務部長
笹井俊克	(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター専務理事
高谷 進	弁護士
沼生哲男	(財)住宅保証機構専務理事
松本光平	元明海大学不動産学部教授
村本 孜	成城大学社会イノベーション学部長
森崎公夫	有限責任中間法人外国損害保険協会副会長
山下友信	東京大学大学院法学政治学研究科教授
吉田浩二	(社)日本損害保険協会常務理事

3. 検討事項

主として以下の事項について検討を行う。

- 通常の瑕疵による損害に対する保険制度について
 - ・ 保険制度統一の必要性（特に保険料率統一の必要性）の検討
 - ・ 保険キャパシティを最大化する仕組みについての検討
 - ・ 保険の安定的・永続的運営のために必要な仕組みについての検討
- 故意・重過失に起因する瑕疵による損害に対する仕組みについて
 - ・ 保険制度等の民間金融市場を活用した対応可能性の検討
 - ・ （保険制度等で対応不可能な場合）政府関与の必要性とその仕組みの検討
- 保険以外の賠償資力確保に活用可能な仕組みについて
- 上記の仕組みが円滑に運営されるための環境整備について
 - ・ 保険等の引き受け主体の倒産等への対応について
 - ・ 物件審査・査定、紛争処理体制等の環境整備について

4. 検討スケジュール

- | | |
|----------|---|
| 4月18日（火） | 第1回会合 |
| 5月下旬 | 第2回会合 <ul style="list-style-type: none">・ 保険に関する議論(1) |
| 6月下旬 | 第3回会合 <ul style="list-style-type: none">・ 保険に関する議論(2)・ 保険以外の活用可能な仕組みに関する議論・ これらの仕組みが円滑に運営されるための環境整備に関する議論 |
| 7月下旬 | 第4回会合 <ul style="list-style-type: none">・ 基本的な方向性の取りまとめ |

※ 第2回以降については予定。

5. 事務局

国土交通省 住宅局 住宅生産課
総合政策局 建設業課、不動産業課

■ 基本制度部会の今後のスケジュール（案）について

○（第 6 回基本制度部会 4 月 24 日）

- ◇ 建築士制度の見直しに向けた論点について

○ 第 7 回基本制度部会 5 月下旬

- ◇ 建築士制度の見直しについて
- ◇ その他の検討課題について

○ 第 8 回基本制度部会 6 月下旬

- ◇ 建築士制度の見直しについて
- ◇ 国及び都道府県、特定行政庁における監督体制、審査体制の強化と建築物のストック情報の充実について
- ◇ 住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実について
- ◇ 構造計算書に係る電子認証システムの導入の検討について

○ 第 9 回基本制度部会 7 月下旬

- ◇ 基本制度部会答申（案）について

< 基本制度部会答申（案）に関するパブリックコメント >

○ 第 10 回基本制度部会 8 月下旬

- ◇ 基本制度部会答申（案）に関するパブリックコメントの結果について
- ◇ 基本制度部会答申（案）について

○ 第 19 回建築分科会 8 月末

- ◇ 基本制度部会答申について
- ◇ 建築分科会答申 → 大臣手交

「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（抄）

平成18年2月24日 社会資本整備審議会建築分科会

5. 施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題

(1) 建築士制度に係る課題

①専門分野別の建築士制度の導入

現在の建築士の業務は、多岐にわたり複雑化した分野に分かれていることから、建築士の専門分化のあり方について検討する必要がある。

建築士の専門分化についてはその社会的必要性を明らかにした上で、

- ・ 専門分化する業務範囲をどのように定めるのか
- ・ 専門分野ごとに業務独占とするのか（現行、建築士は全ての分野について業務が行えるが、これを専門分野ごとの建築士でなければ当該分野の業務は行えないよう業務範囲を制限するのか）
- ・ 設計の整合性を図るためにどのような業務体制とすべきか（全体を統括する者を位置付けるべきか）

などの点について検討する必要がある。

②建築士の資質、能力の向上

構造設計等の高い能力を有する建築士の育成のため、大学等の教育機関での教育課程の充実等について検討する必要がある。また、建築士としての業務倫理を徹底させるため、職能団体等を通じた倫理教育等の充実について検討する必要がある。さらに、建築技術の高度化、複雑化に的確に対応して、建築士の能力の維持向上が図られるよう、建築士による新技術等の習得方法やその徹底方策等について検討を行う必要がある。その一つの方策として、建築士免許を更新制とすることが考えられるが、期間の経過を理由に資格を喪失させることとなるため、他の資格制度とのバランスを考慮し、その必要性について検討する必要がある。

③建築士事務所の業務の適正化

建築士事務所の業務の適正化を図るため、管理建築士に一定の実務経験等の要件を課すこと、責任と権限を明確にすること、建築士事務所の組織体制、管理体制等の要件を設けることなどについて、専門分野別の建築士制度の検討と併せて、その社会的必要性や具体的要件等について検討する必要がある。

また、元請け・下請けの契約の適正化、責任の明確化について検討する必要がある。

④工事監理業務の適正化

工事監理業務の適正化を図るため、工事監理業務内容を明確にすることにより報告内容を厳格化する等の方策を検討する必要がある。また、工事監理業務適正化の一つの方法として工事施工者と利害関係のない第三者の建築士による工事監理を義務付けることも考えられるが、その必要性や実効性について検討する必要がある。

⑤報酬基準の見直し

設計及び工事監理の報酬基準についてその内容の見直しや実効性を確保するための方策について検討する必要がある。

⑥建築士会及び建築士事務所協会等への加入の義務付け

建築士や建築士事務所の業務の適正化を図る上で、現在は任意となっている建築士及び建築士事務所の建築士会や建築士事務所協会等への加入を義務付け、それらの団体を通じて、建築士等に対する指導、監督を強化する方法が考えられるが、これは建築士等に対する厳しい参入規制となることから社会的必要性を明確にする必要がある。

また、偽装防止策として有効なものとするためには、団体の指導、監督体制の大幅な強化が必要であり、団体の団体会員への監督のあり方や、国や都道府県の当該団体に対する監督のあり方について検討を行う必要がある。

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

本来、指定確認検査機関又は建築士事務所は法の趣旨に則り、自らの責任において業務を執行することは基本であるが、国民の不安を払拭し、その期待に応えるためには、指定確認検査機関又は建築士事務所の業務執行を行政が厳格に指導監督することが必要である。このため、国及び都道府県、特定行政庁における指定確認検査機関や建築士事務所に対する監督、違反建築物対策などの体制整備及び厳正に構造設計図書を審査する体制を強化するための構造専門の職員の増員等について検討する必要がある。この場合、構造専門の確認検査員の資格要件やその養成方法等についても検討する必要がある。

また、指定確認検査機関等に対する監督や違反建築物対策等を始め、建築物の安全安心を総合的に確保するため、建築物のストック情報に関するデータベースを整備し、行政機関の相互連携を強化する必要がある。今後、その内容、方法等について検討する必要がある。

(3) 構造計算書に係る電子認証システムの導入の検討

近年の電子化の急速な展開や電子署名、時刻認証、原本保存等に係る技術の進展に鑑み、今後、構造計算書の改ざん防止のための電子認証システムの導入について検討する必要がある。

建築士制度の概要

※下線は、建築士法改正案による主要変更部分

○ 建築士でなければならない業務

一級建築士、二級建築士又は木造建築士でなければ設計・工事監理をしてはならない建築物の種別、規模、構造等を規定している。

＜法第3条～第3条の3＞

延床面積 S(㎡)	木造			木造以外		全ての構造
	高さ≤13mかつ軒高≤9m			高さ≤13mかつ軒高≤9m		高さ>13m または 軒高>9m
	平屋建	2階建	3階建	2階建以下	3階建以上	
S≤30	① 誰にでもできる			①		
30<S≤100						
100<S≤300						
300<S≤500	② 1級・2級・木造建築士 でなければならない					
500<S≤1000						
1000<S	一般	③ 1級・2級建築士でなければならない				
	特殊					
1000<S	一般	③	④ 1級建築士でなければならない			
	特殊					

(注) 1 特殊とは学校、病院、劇場、映画館、観覧場、公会堂、オーディトリウムを有する集会場、百貨店

2 木造建築士資格は、建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律によって設けられたもので、同法は昭和59年4月1日から施行されている。

○ 建築士の免許

1. 一級建築士＜法第2条、第4条、第5条＞

国土交通大臣の行う一級建築士試験に合格し、かつ一級建築士名簿に登録した上で、国土交通大臣の免許を受け、一級建築士の名称を用いて、設計・工事監理等の業務を行う者。

2. 二級建築士（又は木造建築士）＜法第2条、第4条、第5条＞

都道府県知事の行う二級建築士試験（木造建築士試験）に合格し、かつ二級建築士名簿（木造建築士名簿）に登録の上で、都道府県知事の免許を受け、二級建築士（木造建築士）の名称を用いて、設計・工事監理等の業務を行う者。

○ 建築士の業務

全 体

① 常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。

＜法第2条の2＞

- ② 大規模の建築物等の建築設備に係る設計又は工事監理を行う場合において国土交通大臣が定める資格者の意見を聴いたときには、設計図書又は工事監理報告書において、その旨を明らかにしなければならない。＜法第20条＞
- ③ 建築士法に違反する非建築士等に自己の名義を利用させてはならない。＜法第21条の2＞
- ④ 建築基準法の定める建築物に関する基準に適合しない建築物の建築その他の建築士法等又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反する行為について指示をし、相談に応じ、その他これらに類する行為をしてはならない。＜法第21条の3＞
- ⑤ 建築士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。＜法第21条の4＞
- ⑥ 国土交通大臣又は都道府県知事は、設計及び工事監理に必要な知識及び技能の向上を図るため、講習の実施、資料の提供その他の措置を講ずるものとする。＜法第22条＞

設 計

- ⑦ 法令又は条例の定める建築物に関する基準に適合するように設計しなければならない。＜法第18条＞
- ⑧ 設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。＜法第18条＞
- ⑨ 構造計算によつて建築物の安全性を確かめた場合においては、その旨の証明書を設計の委託者に交付しなければならない。＜法第20条＞
- ⑩ 自らの責任において作成した設計図書に建築士氏名を表示して記名押印しなければならない。（変更の場合も同様）＜法第20条＞
- ⑪ 他の建築士が作成した設計図書の一部を変更しようとするときは、当該建築士の承諾を求めなければならない。ただし、承諾を求めることができない事由があるとき又は承諾が得られなかったときは、自己の責任において、その設計図書の一部を変更することができる。＜法第19条＞

工事監理

- ⑫ 工事監理を行う場合、工事が設計図書のとおりを実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に注意を与え、工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない。＜法第18条＞
- ⑬ 工事監理を終了したときは、直ちにその結果を工事監理報告書により建築主に報告しなければならない。＜法第20条＞

その他業務

- ⑭ 建築士は、設計・工事監理を行うほかに、建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督、建築物に関する調査又は鑑定及び建築物の建築に関する法令又は条例の規定に基づく手続の代理その他の業務を行うことができる。＜法第21条＞
また、建築士でない者による建築士又は類似の名称の使用は禁じられている。＜法第34条の2＞

○ 建築士事務所

1. 建築士事務所の登録

- ① 建築士が他人の求めに応じて報酬を得て、業として
- ② 又は、建築士を使用して、他人の求めに応じて報酬を得て、業として
設計、工事監理又はその他の業務を行う場合は、建築士事務所を定めて、都道府県知事から登録を受けることが必要である。 <法第23条>

・業として行う場合、建築士事務所の登録が必要な業務

建築士の独占業務

<法第3条>

- ・設計
- ・工事監理

〔その他の業務〕

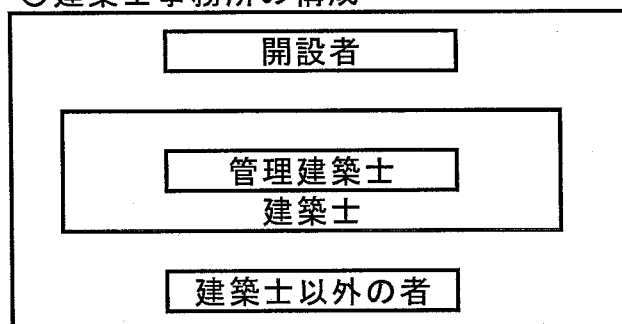
- ・業務独占以外の設計・工事監理
- ・建築工事契約に関する事務
- ・建築工事の指導監督
- ・建築物に関する調査又は鑑定
- ・建築物の建築に関する法令又は条例の規定に基づく手続きの代理

建築士事務所の登録の有効期間は5年間で、継続して業務を行おうとする場合は、登録の更新を受けなければならない。

2. 建築士事務所の開設者及び管理する建築士

- ① 建築士事務所の開設者は、その事務所を管理する専任の建築士（管理建築士）を置かなければならず、当該管理建築士が業務に係る技術的事項を総括する。（法第24条）

○建築士事務所の構成



注：開設者は、個人でも法人でもどちらでもよい。

- ② 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。 <法第24条の2>
- ③ 建築士事務所の開設者は、事業年度ごとに、当該建築士事務所の業務の実績の概要、所属建築士の氏名及び業務実績等を記載した報告書を都道府県知事に提出しなければならない。都道府県知事は、これを閲覧させなければならない。 <法第23条の6、法第23条の9>

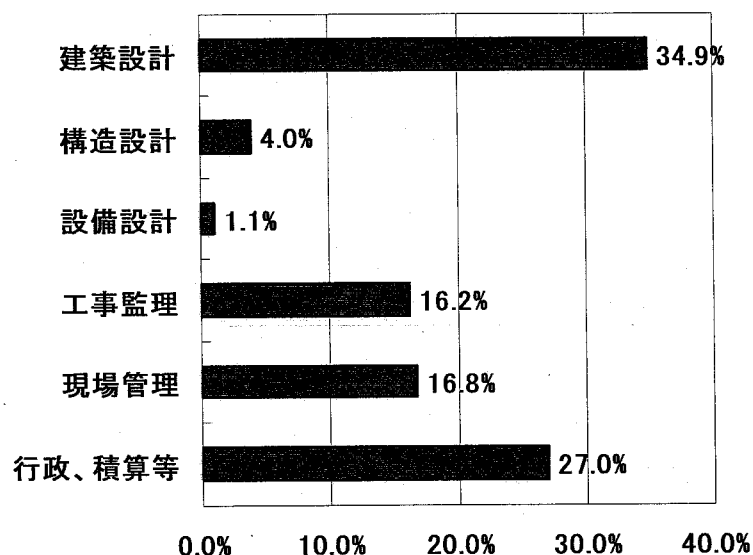
- ④ 建築士事務所の開設者（建築士でない者も可。国籍／居住条件も特になし。）は、その建築士事務所の業務に関する帳簿の備え付け、図書の保存、標識の掲示を行わなければならない。＜法第24条の3、法第24条の4＞
- ⑤ 開設者は、当該建築士事務所の業務の実績、所属建築士の氏名及び業務実績、損害賠償のための保険契約の内容等を記載した書類を、設計等を委託しようとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない。＜法第24条の5＞
- ⑥ 開設者は、設計又は工事監理の委託を受けたとき（下請け契約締結時を含む）は、設計又は工事監理の種類、内容、実施期間、方法、報酬額等を記載した書面を当該委託者に交付しなければならない。＜法第24条の6＞

建築士の業務実態について

建築士の業務実態

一級建築士の業務実態について見ると、建築設計業務から行政、積算等業務まで以下の通りの内訳で従事している。

○一級建築士の従事業務内訳



「建築士実態調査」(平成2～5年; (社)日本建築士会連合会)の結果を踏まえ、
(財)日本建築技術教育普及センターで平成4年度末時点で集計したもの

(参考) 建築士及び建築士事務所の登録数 (平成17年9月30日現在)

級別	登録者数	登録事務所数
一級建築士	31万7, 502名	9万2, 104事務所
二級建築士	68万4, 417名	4万 490事務所
木造建築士	1万4, 571名	872事務所

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18年4月24日

国土交通省

※ は前回からの内容変更

1. 経 緯

- ①イーホームズ㈱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、10月28日から国土交通省で調査を進めてきたところ、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齒建築設計事務所（千葉縣市川市）。元請けの建築設計事務所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（建築主事を置く地方公共団体、41物件）においても、偽装であることが見過ごされた。
- ②姉齒元建築士の関与物件や多数の姉齒物件に関係していた業者の関与物件について、偽装の有無や偽装物件の耐震性に関する調査を特定行政庁に依頼。（4月21日17時までの報告状況は下表及び別紙1～4のとおり。）

調査対象	調査対象数	調査済					調 査 中 ※1
		計	誤りが判明した報告物件数 うち、偽装 が判明	うち、偽装なしの 報告物件数	うち、計画中止・ 該当なし等		
姉齒元建築士 の関与物件	205件	205件	99件※2	98件	91件	15件	0件
姉齒物件に関 係していた業者 の関与物件※4	581件	<u>477件</u> (+1)	6件※3	3件	<u>463件</u> (+1)	8件	<u>104件</u> (-1)
合 計	786件	<u>682件</u> (+1)	105件	101件	<u>554件</u> (+1)	23件	<u>104件</u> (-1)

※1 調査中の物件には、設計図書等を入手できない40物件を含む。

※2 誤りが判明した99物件の内訳は、姉齒元建築士による構造計算書の偽装98件及び設計者（㈱フジタ）におけるミス（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物件1件（3月28日公表）。

※3 誤りが判明した6物件の内訳は、サムシング㈱による構造計算書の偽装3件（2月8日公表）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物件3件（㈱田中テル也構造計画研究所の関与1件（2月18日公表）、㈱ふなもと設計の関与1件（3月24日公表）、本田建築デザイン事務所の関与1件（3月24日公表））。

※4 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。

- ③浅沼良一二級建築士が構造計算を行った物件のうち、札幌市において10物件に偽装があった旨（3月7日、4月18日公表）、また、小樽市において1物件について強度不足のおそれがある旨（4月18日公表）国土交通省に報告。
- ④福岡県は、福岡市から偽装の報告のあった3物件（上記※3）に加え、サムシング㈱関与物件のうち、3物件においてデータが差し替えられたと考えられる旨国土交通省へ報告（4月12日公表）。

2. 当面の対応

(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4月12日までに17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（12月16日に早急に使用禁止命令等行うよう依頼通知）。
※18物件中、15物件で自主退去勧告等通知。分譲マンション8物件・賃貸マンション6物件で全戸退去済み。（別紙5）
- ⑤売主（建築主）への指導（国交省ヒアリング（11月25日）、指導文書（12月7日））。
- 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（12月16日に移転費及び仮住居家賃の助成の考え方について記者発表）。

【協議会参加の地方公共団体】

埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、川口市、市川市、船橋市、中央区、港区、新宿区、墨田区、江東区、大田区、世田谷区、渋谷区、北区、荒川区、足立区、稲城市、横浜市、川崎市、藤沢市、相模原市

(2) 処分、告発

- 姉歯建築士の聴聞を11月24日に実施、12月7日に資格取消処分。また、12月5日に千葉県が姉歯建築士事務所の登録取消処分。
- 姉歯建築士について建築基準法違反として12月5日に告発。
- 元請け建築士8名について、1月24日に資格取消処分。また、2月9日に東京都が元請け建築士事務所の登録取消処分。
- 元請け建築士等6名について、3月6日に資格取消処分又は業務停止処分。また、3月23日に東京都及び4月13日に福岡県が元請け建築士事務所に事務所閉鎖処分。
- 他の元請け建築士等についても順次処分手続きを実施。
- 東京都において、ヒューザー等に対して2月17日に聴聞を実施、2月23日に宅地建物取引業の免許の取消処分を実施。

(3) 建築確認検査制度の運用の総点検と再発防止策

- 指定確認検査機関に対する立入検査を実施。イーホームズ(株)について11月24日、25日に実施。また、全ての指定確認検査機関※1について立入検査を実施し（12月8日～12月20日）結果を公表（12月28日）。
※1 2005年12月1日現在で指定されていた国指定の50機関については、100人規模の体制による緊急建築確認事務点検本部が実施し、都道府県指定の73機関については、各都道府県が実施。
- 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1月30日、それ以外の特定行政庁については2月8日）。
※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（12月19日から2月22日まで全5回開催しとりまとめた中間報告を建築分科会において了承し、国土交通省に手交（2月24日））。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（12月16日～3月27日までに9回開催。4月6日に報告とりまとめ）。
- 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（3月31日）。

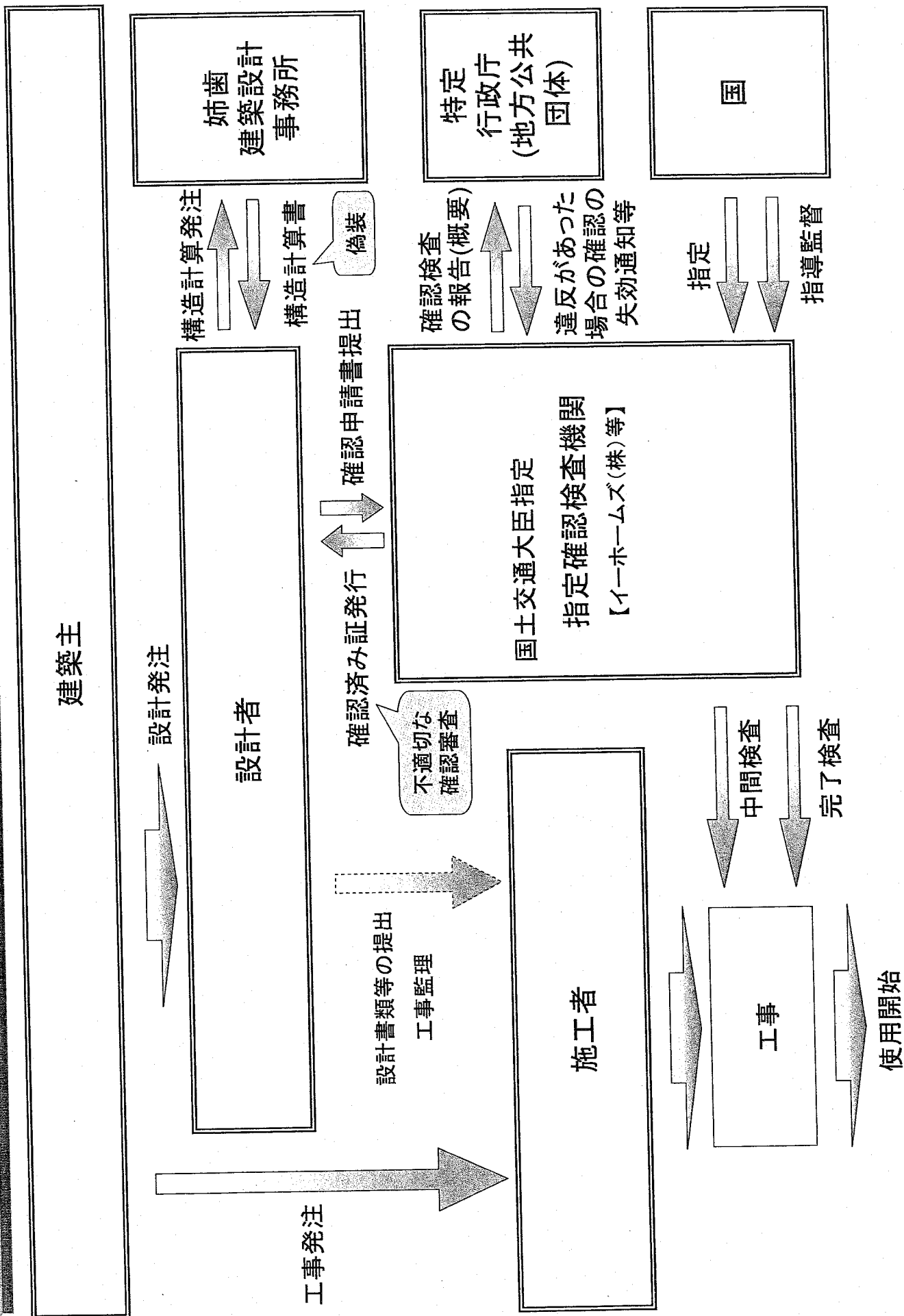
(4) 一般相談窓口の開設等

- マンション住民の不安に應えるため、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。
- 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（12月5日）。

(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（12月6日）において「構造計算書偽装問題への当面の対応」を決定。
- 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（11月29日）、内閣官房における局長級の関係省庁連絡会合（11月25日以降7回開催）及び課長級の幹事会（11月28日以降7回開催）において情報共有・協議等。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（3月14日）。

建築基準法の手続きと主な関係者



1. 姉齒元一級建築士による構造計算書の偽装があった物件：物件概要

<4月21日17時までには地方公共団体から報告のあったもの>

特定行政庁		建築確認を行った機関	確認物件名*	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	住戸戸数	現況	耐震性の 評価※2
群馬県	群馬県	エクスプレス川	群馬県渋川市	底辺町1689-4	(個人)	平成設計㈱	川村建設㈱	2003/4/22	RC11	2,012㎡	ホテル	—	竣工済	0.57
群馬県	群馬県	SGホテル	群馬県前橋市	千代田町5丁目20-6、-7	(個人)	平成設計㈱	小野里工業㈱	2002/1/23	RC11	2,922㎡	ホテル	—	竣工済	0.57
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	大手町23-12、-13	(個人)	平成設計㈱	木村建設㈱、鶴川興業㈱	2001/8/13	RC10	2,339㎡	ホテル	—	竣工済	0.82
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	原町12-13	㈱にゅーざー	㈱藤田設計事務所	㈱藤田組	2001/9/19	RC11	2,665㎡	共同住宅	21戸(分譲)	竣工済	0.66
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	浅野2丁目14	㈱サン中央ホーム	姉齒建築設計事務所	㈱サン中央ホーム	2003/12/10	RC10	1,834㎡	共同住宅	59戸(賃貸)	竣工済	0.30★
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	本町3丁目9	㈱サン中央ホーム	姉齒建築設計事務所	㈱サン中央ホーム	2004/1/20	RC9	1,763㎡	共同住宅	59戸(賃貸)	竣工済	0.37★
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	*	*	姉齒建築設計事務所	*	2003/6/17	W3	139㎡	一戸建て住宅	—	竣工済	問題なし※3
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	*	*	姉齒建築設計事務所	*	2003/8/5	W3	130㎡	一戸建て住宅	—	竣工済	問題なし※3
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	*	*	姉齒建築設計事務所	*	2003/9/26	W3	128㎡	一戸建て住宅	—	竣工済	問題なし※3
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	*	*	姉齒建築設計事務所	*	2002/5/23	RC8	825㎡	共同住宅	28戸(賃貸)	竣工済	0.61
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	本町3丁目29-10	㈱サン中央ホーム	姉齒建築設計事務所	㈱サン中央ホーム	2002/5/23	RC8	589㎡	共同住宅	21戸(賃貸)	竣工済	0.84
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	本町3丁目29-9	㈱サン中央ホーム	姉齒建築設計事務所	㈱サン中央ホーム	2002/5/23	RC8	495㎡	共同住宅	16戸(賃貸)	竣工済	1.0以上
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	本町5丁目9-22	㈱サン中央ホーム	姉齒建築設計事務所	㈱サン中央ホーム	2003/6/6	RC8	3,095㎡	共同住宅	23戸(分譲)	竣工済	0.73
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	本町3丁目1124-1	㈱にゅーざー	姉齒建築設計事務所	太平工業㈱	2002/3/28	RC9	1,509㎡	共同住宅	59戸(賃貸)	竣工済	0.53
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	本町1-1862-1	世紀東急工業㈱	世紀東急工業㈱一級建築士事務所	世紀東急工業㈱	1999/1/26	RC9	2,599㎡	ホテル	—	竣工済	0.54
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	五ノ坪4-14-14	ワタヤ商事㈱	平成設計㈱	島田・小野里建設共同企業体	2003/8/22	RC10	2,913㎡	共同住宅	24戸(分譲)	竣工済	0.33★※4
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	矢野口字中島3750-3	㈱にゅーざー	㈱ハバース77建築研究所	㈱志多組	2003/2/28	RC9	1,553㎡	共同住宅	22戸(分譲)	竣工済	0.74
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	岩戸北1丁目1340-2、1340-18	㈱ハウジング大興	㈱井上建築企画研究所	勝村建設㈱	2004/8/6	RC5	4,300㎡	共同住宅	36戸(分譲)	竣工済	0.41★※4
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	新川2丁目3番7号	㈱にゅーざー	㈱エスエーエー建築都市設計事務所	木村建設㈱	2004/4/30	RC13/1	5,509㎡	ホテル	—	竣工済	0.26★※4
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	日本橋茅場町1丁目3番4	京王電鉄㈱	木村建設㈱	木村建設㈱	2004/6/21	RC15	545㎡	共同住宅	14戸(賃貸)	竣工済	0.63
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	日本橋小島町16番5号	㈱グランビル	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	2003/5/1	RC8	925㎡	共同住宅	18戸(賃貸)	竣工済	0.49★
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	芝浦2丁目8-5	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	2004/4/1	RC10	384㎡	共同住宅	8戸(賃貸)	竣工済	0.28★※4
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	芝大門2丁目11	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	2004/6/22	RC9	566㎡	共同住宅	9戸(賃貸)	竣工済	0.45★
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	東麻布1-12-4	㈱シハラ建設システム	㈱アーキグラム	㈱シハラ建設システム	2004/3/5	RC10/1	1,518㎡	共同住宅	47戸(賃貸)	竣工済	0.43★※4
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	西早稲田3丁目6-4	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	2004/3/31	RC10	*	共同住宅	*	竣工済	※5
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	*	*	*	*	*	*	*	共同住宅	*	竣工済	0.76
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	雷門1-12-5	(個人)	㈱シハラ建設システム	㈱シハラ建設システム	2003/6/12	RC5	554㎡	共同住宅	17戸(賃貸)	竣工済	0.31★※4
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	墨田三丁目26番3他	㈱にゅーざー	㈱エスエーエー建築都市設計事務所	木村建設㈱	2003/9/6	RC11/1	4,302㎡	共同住宅	36戸(分譲)	竣工済	0.37★※4
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	墨田2丁目10番	㈱にゅーざー	㈱エスエーエー建築都市設計事務所	木村建設㈱	2003/12/22	RC11	8,470㎡	共同住宅	67戸(分譲)	竣工済	0.61
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	千石3-1	㈱にゅーざー	㈱にゅーざー	木村建設㈱	2002/1/30	RC8	3,226㎡	共同住宅	29戸(分譲)	竣工済	0.45★
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	西五反田2丁目17-3	京王電鉄㈱	平成設計㈱	木村建設㈱	2003/11/28	RC11	2,714㎡	共同住宅	24戸(分譲)	竣工済	0.45★※6
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	池上5-3-21	㈱ハウジングセンター	下河辺建築設計事務所	㈱松村組 東京本店	1998/7/15	RC9	600㎡	共同住宅	13戸(賃貸)	竣工済	0.33★
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	東雲谷2-22-12	三益ビルマネジメント㈱	木村建設㈱	木村建設㈱	2003/8/14	RC5	*	共同住宅	*	竣工済	0.59
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	*	*	*	*	*	*	*	共同住宅	*	竣工済	0.34★
群馬県	群馬県	伊勢崎大手SGホテル	群馬県伊勢崎市	北島山8-2134-1、2、3、4	㈱にゅーざー	㈱エスエーエー建築都市設計事務所	木村建設㈱	2002/9/20	RC5	3,890㎡	共同住宅	31戸(分譲)	竣工済	0.34★

-5-

【竣工済み】

特定行政庁	建築確認を行った機関	建築物件名※1	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	耐震性の 検定※2
72 豊田市	日本ERI(株)	ホテル新永別館	愛知県豊田市 永寛新町4丁目202-5	御新永センター	平成設計㈱	木村建設㈱	2004/11/4	RC7	1,184㎡	ホテル	—	竣工済	1.0以上
73 桑名市	日本ERI(株)	(仮称)三交イン桑名	三重県桑名市 桑町2丁目4-3,31-1,5	三交交通株式会社	平成設計株式会社	三交ホーム㈱ 豊田建設 株式会社JV	2002/9/12	RC9	2,581㎡	ホテル	—	竣工済	0.60
74 京都府	京都府	舞鶴SGホテル	京都府舞鶴市 宇引土小路折原39-139-349-2	㈱NVPサービス	平成設計㈱	鹿島建設㈱	2000/10/3	RC8	1,765㎡	ホテル	—	竣工済	0.36★※7
75 京都府	京都府	(仮称)峰山ビジネスホテル	京都府京丹後市 峰山町宇新町小字家の下 1654,1655	京丹後市㈱	豊田建設㈱	豊田建設㈱	2001/9/10	RC8	1,918㎡	ホテル	—	竣工済	0.37★※7
76 大阪市	大阪市	ヴィア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 1654,1655	㈱ジェイアール 外	平成設計㈱	㈱大林組	2000/8/15	RC11	8,964㎡	ホテル	—	竣工済	0.73
77 姫路市	姫路市	(仮称)ヴィアイン姫路	兵庫県姫路市 南宮前町33番1 中町22-4	(個人)	平成設計㈱	大鉄工業	2002/2/14	RC11	3,949㎡	ホテル	—	竣工済	0.58
78 三田市	(財)日本建築 総合研究所	プラザホテル三田	兵庫県三田市 中町22-4	(個人)	平成設計㈱	豊田建設㈱	2001/2/23	RC11	2,338㎡	ホテル	—	竣工済	0.49★
79 奈良市	イーホームズ	奈良市三条本町SGホテル	奈良県奈良市 三条本町285-1他	㈱増富	平成設計㈱	木村建設㈱	2005/3/28	RC12	3,994㎡	ホテル	—	竣工済	0.44★
80 奈良県	日本ERI(株)	サンホテル大和郡山	奈良県大和郡山 高井町王寺635-1他	㈱総研ビーエイチ企画 (個人)	豊田建設㈱	豊田建設㈱	2003/11/11	RC8	2,217㎡	ホテル	—	竣工済	0.47★
81 和歌山市	和歌山市	(仮称)サンホテル和歌山	和歌山県和歌山市 友田町4丁目75-76	(個人)	平成設計㈱	木村建設㈱	2000/5/1	RC7	2,257㎡	ホテル	—	竣工済	0.62
82 北九州市	日本ERI(株)	(仮称)ビジネスホテル黒崎	福岡県北九州市 八幡西区黒崎3丁目24-13他	菅原不動産㈱	御藤建築・まちづくり研究所	木村建設㈱	2004/10/14	RC11	2,870㎡	ホテル	—	竣工済	0.87
83 福岡市	福岡市	(仮称)ダイコクエスタ ホテル黒行口	福岡県福岡市 博多区千代3丁目5-17	西都産業㈱	御田田建築設計	木村建設㈱	1999/10/8	SRC12	2,322㎡	共同住宅	91戸(賃貸)	竣工済	0.56
84 佐賀県	佐賀県	(仮称)サンホテル鳥栖	佐賀県鳥栖市 京町781-1	㈱岩崎実業	平成設計㈱	木村建設㈱	2001/12/6	RC10	2,317㎡	ホテル	—	竣工済	1.0以上
85 鹿児島県	鹿児島県	サンホテル国分	鹿児島県国分市 国分中央3丁目24-31	㈱岩崎実業	平成設計㈱	木村建設㈱	1999/11/15	RC11	2,361㎡	ホテル	—	竣工済	0.52

【工事中・未着工】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認物件名※1	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	耐震性の 検定※2
1 千葉県	イーホームズ	ラ・ベルドゥーレー白井	千葉県白井市 佐塚2丁目3番	真日本住宅㈱	木村建設㈱	木村建設㈱	2005/1/24	RC10	11,797㎡	共同住宅	83戸(分譲)	—	0.73
2 船橋市	イーホームズ	浅町2丁目中央ビル	千葉県船橋市 浅町2丁目12	㈱サ中央ホーム	御田田建築設計事務所	御田田中央ホーム	2004/9/27	RC10	1,381㎡	共同住宅	59戸(賃貸)	—	0.22★
3 船橋市	イーホームズ	セントレジス船橋	千葉県船橋市 本町6丁目14番	㈱ビューザー	㈱ス・ス・ス建築研究所	丸道建設㈱	2004/12/27	RC11	4,489㎡	共同住宅	36戸(分譲)	—	0.38★
4 船橋市	東日本住宅 センター	グランドステージ船橋海神	千葉県船橋市 海神町2-3-21	㈱ビューザー	㈱ス・ス・ス建築設計事務所	木村建設㈱	2005/1/25	RC11	3,655㎡	共同住宅	29戸(分譲)	—	0.38★
5 台東区	台東区	エクセラ浅草田原町	東京都台東区 松が谷2-25-6	㈱シンアイ	御井上建築企画研究所	未定	2004/11/10	RC12	1,720㎡	共同住宅	53戸	—	—
6 足立区	イーホームズ	グランドステージ北千住	東京都足立区 保木町5丁目360-6番	㈱ビューザー	㈱ス・ス・ス建築研究所	㈱ビューザー	2005/7/19	RC12	3,827㎡	共同住宅	34戸(分譲)	—	—
7 足立区	イーホームズ	都筑佐江戸町マンション	東京都足立区 千住園田町10番	㈱ビューザー	㈱ス・ス・ス建築研究所	未定	2005/10/6	RC11	7,736㎡	共同住宅	60戸(分譲)	—	—
8 横浜市	ビューパリス	都筑佐江戸町マンション	神奈川県横浜市 都筑区江戸町宇形崎510-1	㈱エルクリイト	御田田設計	木村建設㈱	2005/6/16	RC7	3,817㎡	共同住宅	50戸(分譲)	—	—
9 厚木市	イーホームズ	(仮称)本厚木ホテル	神奈川県厚木市 中町3丁目673	㈱厚木ホテル	㈱KSM一般建築士事務所	㈱アトリウム建設	2005/9/7	RC11	3,888㎡	ホテル	—	—	—
10 相模原市	イーホームズ	グランドステージ町田	神奈川県相模原市 上鶴間本町5丁目2060番1外	㈱ビューザー	㈱EXS建築都市設計事務所	未定	2005/7/25	RC9	7,727㎡	共同住宅	54戸	—	—
11 沼津市	イーホームズ	TKAセッパル	静岡県沼津市 大手町5-86-6,86-7ほか	*	㈱KSM一般建築士事務所	*	2005/8/25	RC9	3,699㎡	ホテル	—	—	—
12 福岡県	日本ERI(株)	(仮称)ビジネスホテル苅田	福岡県苅田町 幸町12-5, 12-6	㈱オオハシ	㈱KSM一般建築士事務所	木村建設㈱	2005/6/6	RC11	2,378㎡	ホテル	—	—	—
13 佐賀県	日本ERI(株)	(仮称)セントラルホテル伊万里	佐賀県伊万里市 新天町649-14	㈱武雄ボーリングセンター	木村建設㈱	木村建設㈱	2005/7/6	RC12	3,824㎡	ホテル	—	—	0.05

2. ㈱フジタによるミス(誤り)があったと考えられる物件(施元一級建築士が構造計算作業を実施)：物件概要

【竣工済み】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認物件名※1	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	耐震性の 検定※2
65 静岡県	静岡県	新清瀬センター	静岡県駿東郡 小山町桑木字上の原南444	御殿場市・小山町広域行政組 合	御田田建築設計事務所	三谷商事・石川島播磨重 工・荏原製作所・フジタ共 同企業体	1995/10/5	RCSRC5 造5階建て	6,360㎡	コニエ処理場	—	竣工済	5割減 ※8

3. 姉齒物件に関係していた業者の関与物件において、姉齒元建築士以外の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】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認物件名※1	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 (賃貸)	現況	耐震性の 検証※2
1 福岡市	福岡市	*	福岡県福岡市	*	*	*	2000年	*	*	共同住宅	(賃貸)	竣工済	(1.0以上)※9
2 福岡市	福岡市	*	福岡県福岡市	*	*	*	2000年	*	*	共同住宅	(賃貸)	竣工済	(0.85)※9
3 福岡市	福岡市	*	福岡県福岡市	*	*	*	2000年	*	*	共同住宅	(賃貸)	竣工済	(0.9)※9

4. 姉齒物件に関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：物件概要

【田中テール也構造計画研究所が構造計算を行った物件】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認物件名※1	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 (賃貸)	現況	耐震性の 検証※2
1 横浜市	日本ERI	セントレジシアス鶴見	神奈川県横浜市 鶴見区小野町1番7, 8	㈱エー・ジー		木村建設(株)	2002年	RC10	*	共同住宅	38戸(分譲)	竣工済	0.84

【㈱ふなもと設計が構造計算を行った物件】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認物件名※1	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 (賃貸)	現況	耐震性の 検証※2
1 熊本県	熊本県	(element)	熊本県菊池郡 合志市須藤666-1	(個人)		木村建設(株)	2001/7/5	RC5	1,247㎡	店舗併用住宅	19戸(賃貸)	竣工済	0.79

【本田建築デザイン事務所が構造計算を行った物件】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認物件名※1	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 (賃貸)	現況	耐震性の 検証※2
1 熊本県	熊本県	(ベルガマン・大津)	大分県大津町 大字大津字前田1198-1	(個人)		木村建設(株)	1996/10/17	RC4	842㎡	共同住宅	21戸(賃貸)	竣工済	0.54

5. 浅沼良一・二級建築士による構造計算書の偽装があった物件：物件概要

【浅沼良一・二級建築士が構造計算を行った物件】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認物件名※1	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 (賃貸)	現況	耐震性の 検証※2
1 札幌市	札幌市	*	北海道札幌市	*	*	*	2002年	*	*	共同住宅(分譲)	*	*	(1.02)※9
2 札幌市	札幌市	*	北海道札幌市	*	*	*	2001年	*	*	共同住宅(分譲)	*	*	(0.75)※9
3 札幌市	札幌市	*	北海道札幌市	*	*	*	2001年	*	*	共同住宅(分譲)	*	*	(0.73)※9
4 札幌市	札幌市	*	北海道札幌市	*	*	*	2001年	*	*	共同住宅(分譲)	*	*	(0.77)※9
5 札幌市	札幌市	*	北海道札幌市	*	*	*	2001年	*	*	共同住宅(分譲)	*	*	(0.77)※9
6 札幌市	日本ERI	*	北海道札幌市	*	*	*	2002年	*	*	共同住宅(分譲)	*	*	(1.07)※9
7 札幌市	日本ERI	*	北海道札幌市	*	*	*	2005年	*	*	共同住宅(分譲)	*	*	(1.00)※9
8 札幌市	日本ERI	*	北海道札幌市	*	*	*	2005年	*	*	共同住宅(賃貸)	*	*	(1.00)※9
9 札幌市	日本ERI	*	北海道札幌市	*	*	*	2004年	*	*	共同住宅(賃貸)	*	*	(0.88)※9
10 札幌市	日本ERI	*	北海道札幌市	*	*	*	2005年	*	*	共同住宅(賃貸)	*	*	(0.73)※9

※1 ()内の名称は、現在の物件名

※2 「耐震性の検証」については、特別な取注が無い場合Qu/Qunの最小値、Qu/Qunの数値は、指定確認検査機関等より入手した構造図・構造計算書から推計した再計算(おおむね0.5未満の場合(★)は震度5強で倒壊の恐れがある)。

※3 当該物件は、木造3Fであり、Qu/Qunの計算は求めていない。特定行政庁等が現地調査を行い、耐震性に問題がないことを確認した。

※4 平成17年11月21日に国土交通省が公表した計算値。

※5 当該物件は、特定行政庁が建築耐震力計算により安全性を確認している。

※6 当該物件は、建築確認図書が保管されていないため、耐震診断により判断。確認図書がないため、確認できないが、国金等から偽装と判断。

※7 当該物件は、特定行政庁である京都市において、幅を持った数値で公表されている。表では、国土交通省の方針によりその最小値を記載している。

※8 現況調査に基づく耐震強度。

※9 精査中である。

※10 この他、浅沼良一・二級建築士が関与した物件のうち小樽市において物件の強度不足のおそれがあった旨、また、サムシングが関与した物件のうち、福岡県より3物件でデータの差し替えと考えられる旨の報告がある。

* 表中、空欄は、現時点で特定行政庁から報告が上っていない事項等

(別紙2)

姉歯元建築士及び姉歯物件に関係していた業者の関与物件に係る調査の状況(都道府県別)

(2006年4月21日17時現在)

都道府県	姉歯元建築士の関与物件						姉歯物件に関係していた業者の関与物件							総計
	合計	誤り		偽装なし	調査中	計画中止 所在不明等	合計	誤り		偽装なし	調査中 うち設計図 書未入手	計画中止 所在不明等		
			偽装あり						偽装あり					
北海道							3			3				3
青森県							6			6				6
岩手県							4			4				4
宮城県							8			8				8
秋田県							1			1				1
福島県							1			1				1
茨城県	2			2			7			6	1			9
栃木県							1			1				1
群馬県	3	3	3				6			6				9
埼玉県	2	1	1	1			18			14	4	1		20
千葉県	52	13	13	36		3	19			11	7		1	71
東京都	81	34	34	42		5	95			67	27	6	1	176
神奈川県	24	17	17	6		1	30	1		27	2	1		54
新潟県	2			2			2			2				4
福井県							2			2				2
長野県	4	3	3			1	7			6	1		0	11
岐阜県	1	1	1				1			1				2
静岡県	6	5※3	4	1			8			6			2	14
愛知県	8	7	7	1			10			9	1	1		18
三重県	1	1	1				2			0	2			3
滋賀県							1			1				1
京都府	2	2	2				8			1	7			10
大阪府	1	1	1				3			3				4
兵庫県	2	2	2				5			5				7
奈良県	2	2	2											2
和歌山県	1	1	1											1
鳥取県							4			4				4
島根県							19			18	1	1		19
岡山県							3			1	2	1		3
広島県							19			18	1	1		19
山口県							36			31	5	5		36
香川県							2			2				2
愛媛県							2			2				2
高知県							2			2				2
福岡県	3	3	3				66	3	3	48	15	8	0	69
佐賀県	3	2	2			1	11			10			1	14
長崎県							11			11				11
熊本県							144	2		114	28	15		144
大分県							5			5				5
宮崎県							2			2				2
鹿児島県	1	1	1				3			3				4
沖縄県							1			1				1
不明	4					4	3						3	7
総計	205	99	98	91	0	15	581	6	3	463	104	40	8	786

※1 偽装の有無を、建築確認図書ではなく竣工図等により判断した物件を含む。

※2 不明等には、確認申請が確認されていないもの等を含む。

※3 設計者として構造設計図、構造計算書のとりまとめた姉フジタにおいてミス(誤り)があったものと考えられる1物件を含む。

※4 この他、浅沼良一二級建築士が関与した物件のうち、札幌市において10物件の偽装があった旨、
小樽市において1物件の強度不足のおそれがある旨、また、サムシング姉が関与した物件のうち、
福岡県より3物件でデータの差し替えと考えられる旨の報告がある。

姉齒元建築士及び姉齒物件に関係していた業者の関与した物件の建築確認日(当初)について

4月21日17時までに地方公共団体から報告のあったもの

建築確認日	姉齒元建築士の関与物件					姉齒物件に関係していた業者の関与物件					総数	
	件数	偽装の有無※1			件数	偽装の有無※1			計画中止・所在不明等※2			
		誤り	偽装あり	偽装なし		調査中	偽装あり	偽装なし		調査中 うち設計図書未入手		
1985(S60)					1			0	1	1	1	
1987(S62)					2			1	1	1	2	
1988(S63)					2			1	1	0	2	
1989(H1)					10			6	4	2	10	
1990(H2)	2			2	14			9	5	2	16	
1991(H3)					14			10	4	2	14	
1992(H4)					17			9	8	2	17	
1993(H5)					18			16	2		18	
1994(H6)	1			1	35			29	6	2	36	
1995(H7)	2	1※3		1	58			41	17	9	60	
1996(H8)	1			1	55	1		39	15	6	56	
1997(H 9)	11			11	41			32	9	7	52	
1998(H10)	10	2	2	8	42			33	9	2	52	
1999(H11)	24	9	9	15	33	1	1	28	4	1	57	
2000(H12)	22	7	7	13	28	2	2	24	2		50	
2001(H13)	27	14	14	12	36	1		32	2	1	63	
2002(H14)	24	16	16	8	26	1		25	0		50	
2003(H15)	31	23	23	8	42			39	3	1	73	
2004(H16)	24	16	16	8	41			40	1		65	
2005(H17)	12	11	11	1	47			40	5		59	
不明等	14			2	19			9	5	2	33	
総計	205	99	98	91	0	6	3	463	104	40	8	786

※1 偽装の有無を、建築確認図書ではなく竣工図等により判断した物件を含む。

※2 不明等には、確認申請が確認されていないもの等を含む。

※3 設計者として構造設計図、構造計算書のとりまとめた概図においてミス(誤り)があったものと考えられる1物件を含む。

※4 この他、浅沼良一・二級建築士が関与した物件のうち、札幌市において10物件の偽装があった旨、小樽市において1物件の強度不足のおそれがある旨、また、サムシング(株)が関与した物件のうち、福岡県より3物件でデータの差し替えと考えられる旨の報告がある。

姉齒元建築士及び姉齒物件に係る調査の状況(関係者別)

4月21日17時までに地方公共団体から報告のあったもの

関係者	調査対象数		報告結果					備考 (訳注説明)
	総数	重複を除いた 物件数	誤りあり			偽装なし	計画中止、 該当なし等	調査中※2
			誤りあり	うち偽装あり	うち偽装なし※1			
姉齒元建築士	205件	205件	99件	98件	1件※3	91件	15件	0件
姉齒物件に係る調査していた業者の関与物件								
木村建設(株)	458件	394件注1	6	3件※4	3件※5	320	6	62
(株)ヒューザー	94件	63件注2	0	0	0	49 (+1)	0	14 (-1)
平成設計(株)	159件	72件注2	0	0	0	59	2	11
(株)総合経営研究所	177件	52件注3	0	0	0	35	0	17
調査対象物件 合計			105件	101件	4件	554件 (+1)	23件	104件 (-1)

※1 構造計算の誤りと考えられる理由により、建築基準法が求める耐震基準を満たしていない物件。

※2 調査中の物件には、設計図書等を入力できない40物件を含む。

※3 設計者として構造設計図、構造計算書のとりまとめた(株)フジタにおいてミス(誤り)があったもの。

※4 サムシング(株)一級建築士事務所の関与物件。

※5 田中テル也構造計画研究所、(株)ふなもと設計、本田建築デザイン事務所の関与物件。

※6 この他、浅沼良一・二級建築士が関与した物件のうち、札幌市において10物件の偽装があった旨、小樽市において1物件の強度不足のおそれがある旨、また、サムシング(株)が関与した物件のうち、福岡県より3物件でデータの差し替えと考えられる旨の報告がある。

(別紙5-1)

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18年4月21日17時現在)

	総入居戸数 ^(注2) (当初)	うち退去済	うち入居中	退去状況		
				4月30日まで の退去予定	5月1日以降退 去予定又は退 去日未定	その他
分譲 (11棟)	309戸	287戸	22戸	6戸	12戸	4戸
賃貸 (7棟)	197戸	195戸	2戸	0戸	2戸	0戸
計	506戸	482戸	24戸	6戸	14戸	4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、 Q_u/Q_{un} (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332戸、賃貸213戸の合計545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

(平成18年4月21日現在)

【分譲】

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	グランドステージ稲城	東京都稲城市	㈱ヒューザー	24戸	24戸	0戸	12/3	12/16
2 中央区	グランドステージ八丁堀	東京都中央区	㈱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	㈱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	㈱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	㈱ヒューザー	23戸	23戸	2戸	—	11/28
6 横浜市の	グランドステージ弁天橋	神奈川県横浜市	㈱ヒューザー	19戸	17戸	10戸	—	12/2
7 藤沢市の	グランドステージ藤沢	神奈川県藤沢市	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱ハウジングセンター (現㈱ヒューザー)	24戸	21戸	10戸	2/11	3/16

11/22以降
判明分

分譲11棟 計 332戸 309戸 22戸

【賃貸】

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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	2戸	1/20,2/22	—

11/22以降
判明分

賃貸7棟 計 213戸 197戸 2戸

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会

報告書

平成18年4月

【 目 次 】

はじめに	．．． 3
第1章 構造計算書偽装問題の発生、推移とその影響	．．． 5
(1) 構造計算書偽装問題の概要	．．． 5
(2) 構造計算書偽装問題が国民に与えた影響	．．． 6
① 広がる不安	
② 被害者の不満	
第2章 構造計算書偽装問題の構造と背景	．．． 9
(1) 構造計算書偽装問題の構造	．．． 9
① なぜ偽装が起こったのか ー建築士制度の機能不全ー	
② なぜ見過されたのか ー建築確認・検査制度の機能喪失ー	
(2) 構造計算書偽装問題の背景	．．． 11
① 建築確認制度・建築士制度における制度と運用実態との乖離	
② 建築確認に対する国民の理解のズレ	
③ スクラップ・アンド・ビルド型の建築の認識	
第3章 これからの建築社会のあり方に向けた提言	．．． 15
(1) これからの建築社会と基本的課題	．．． 15
(2) 建築主の役割と建築設計システムの改革	．．． 16
① 建築主の役割の明確化	
② 建築士制度の再構築	
③ 構造設計者の地位の確立	
④ デベロッパーの役割	
(3) 建築確認・検査制度の見直し	．．． 19
① 建築確認制度の見直しの原則	
② 特定行政庁と指定確認検査機関との役割分担	
③ 構造計算プログラムの改善	
④ 指定確認検査機関に対する監督の強化	
⑤ 建築主事制度の見直し	
(4) 施工体制の整備	．．． 21
① 工事監理の実効性の向上	
② 技能労働者の能力の発揮	

③ 一括下請負の見直し	
(5) 流通市場の整備と消費者保護	・・・ 22
① 住宅性能表示制度の充実等	
② 履歴管理（トレーサビリティ）の確保	
③ 品確法の瑕疵担保制度の実効性の向上	
④ 「青田売り」の課題	
⑤ マンション購入者の保護	
第4章 緊急時の的確な行政対応のために	・・・ 26
(1) 事態の把握方法について	・・・ 26
① 通報のあった情報の扱い	
② 事態の検証・評価	
③ 建築基準法に基づく報告聴取や立ち入り検査の活用	
(2) リスクの除去、軽減など	・・・ 29
(3) 住民などリスクをかかえる当事者の支援	・・・ 30
① 支援にかかわる政策方針・意図の説明を迅速かつ明確に行うこと。	
② 包括的な支援サービスを当事者に提供すること。	
③ 支援や措置の対象に関する適切な基準を設け、国民に分かりやすく情報提供すること	
④ 住民の退去に関する説明及び措置	
(4) 情報提供：建築主・所有者及び関係者への周知説明・公表の方法及びその時期等	・・・ 33
おわりに	・・・ 35
関係資料	
開催状況	・・・ 36
開催要領	・・・ 38
委員名簿	・・・ 39

はじめに

平成17年11月に発覚した構造計算書偽装問題は、人々にとって一生に一度の高価な買い物であるマンションや、都市活動の場であるホテルの安全性が確保されていなかったという点で、きわめて大きな衝撃であった。「建築士」という業務独占が認められた専門家によって悪質な偽装が行われ、それを「建築確認」という建物の性能を確保するための公の事務で見抜くことが出来なかったうえ、消費者保護のための様々な制度が機能せず、被害を受けたマンション居住者に過重な負担を強いることになったため、国民に深刻な不安と動揺を与えた。

北側国土交通大臣の私的諮問機関として開催された本委員会は、国民の不安を解消し行政の信頼を回復することを目的として、昨年12月以来9回にわたって検討を進めて来た。委員会は多様な分野の委員で構成されている特徴を発揮して、幅広い視点から問題に取り組んだ。会議はすべて公開で、提出資料や議事要旨はインターネットで公表され、また新設された情報提供窓口には200件を超える意見が寄せられた。

現代社会においては絶対的な安全・安心は求め難いとはいえ、安全性を高めていくとともに、国民の不安の極小化を図ることが行政や産業の重要な役割であるとの認識に立って、密度の高い審議を重ね、本報告書を作成した。

報告書は、まず①構造計算書偽装問題の発生と経過を追い（第1章）②問題の構造と背景を分析し（第2章）③これらをふまえたこれからの建築社会のあり方を提言（第3章）、④緊急時における行政対応のあり方を検討している（第4章）。

第3章及び第4章では様々な提言や改善提案をしているが、基本的な考え方は次の通りである。

- ① 偽装問題の背景には、建築物をあたかも消耗品のごとく考え、社会資産として、優れた建築資産を創造し長期にわたって大事に利用する、という共通認識に欠けていたことがある。これからの建築社会をそうした方向に変えて行く必要がある。
- ② 建築物を社会資産としていく責務を第一に負うのは建築主であり、それをサポートするのが建築士の役割である。しかし、現在の建築士制度は機能不全を起こしており、建築主のためにより良い建築物を造る制度の再構築が必

要である。

- ③ 建築物の性能を確保する建築確認制度も機能不全を起こしており、早急に立て直す必要がある。ただし、確認検査の厳格化だけで全てを解決しようとするのは有効ではない。建築設計・施工に直接携わる技術・技能者の技量と地位の向上にも努めるべきである。
- ④ 分譲マンションのような建築主と消費者との利害が相反する建築物については、消費者保護を徹底するため、建築に関する情報開示、瑕疵担保責任の充実・強化、緊急時の行政対応の体制強化などを推進する必要がある。

第1章 構造計算書偽装問題の発生、推移とその影響

－国民に広がる不安と行政不信、マンション住民の不満－

(1) 構造計算書偽装問題の概要

建築主は、建築物を建設する場合、最低の基準を定めている建築基準法などの関係規定を満たしていることについて、建築主事又は指定確認検査機関による建築確認を受ける必要がある。特に、高さが一定以上の建築物等については、地震や風力などに対する構造安全性について、建築基準法施行令に定める構造計算を行い、確認を受けなければならない。

この構造計算書が偽装された今回の問題について、これまでに判明している事実を基に要約すると以下の通りである。

- i) 建築基準関係規定を満たさない建築物が設計され、それを満足していると見せかけるために、構造計算書の偽装をした。
- ii) 偽装した構造計算書は、確認申請書を作成する元請設計事務所でチェックされることもなく申請され、建築確認の審査の過程でも建築主事または指定確認検査機関が不正を見抜けないまま、建築確認が下ろされた。
これまでに、29の特定行政庁と6の指定確認検査機関で偽装が見過ごされた。
- iii) 構造計算書が偽装された建築物について、建築主事または指定確認検査機関は、建築基準法に定める中間検査、完了検査において、構造安全性に関わる建築基準関係規定を満たしていないことを指摘出来なかった。
- iv) 偽装は平成10年頃から行われており、耐震性に問題のある建築物が多数建設された。その数は、3月31日現在、姉齒元一級建築士による偽装は98、サムシング（株）による偽装が3、浅沼二級建築士による偽装が5の計106件、その他、構造計算書の誤りと考えられているものが（株）田中テル也構造計画研究所、（株）ふなもと設計、本田建築デザイン事務所、（株）フジタの関与の各1の計4件で、総計110件が報告されている。
- v) 構造計算書の偽装物件について国土交通省の要請により特定行政庁は構造計算書等を基に、許容応力度等計算の保有水平耐力を算定して耐震性を検証した。
その結果、3月31日現在、偽装又は誤りが判明した110件のうち、工事中・未着工のもの、精査中のものなど22を除く88件のうち、建築基準法が定める構造安全性の最低基準を満たさないものが75件ある。
- vi) 国と関係特定行政庁とからなる連絡協議会は、基準に適合しないものに

ついて、改修工事などの違反是正をさせるとともに、震度5強程度の地震で倒壊するおそれがあるとして建築基準法の使用禁止命令などの措置を講じる目安を、必要保有水平耐力に対する保有水平耐力比0.5未満とすることを申し合わせた。

- vii) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という）は、新築住宅の請負又は売買契約で住宅の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施工者又は売主に義務付けている。しかし、倒壊の危険性があると判定された11件の分譲マンションについては、売り主が破産したため買い主の賠償請求や買い戻しの請求などに対応できなくなっている。
- viii) 特定行政庁は、上記の申し合わせに基づき、分譲マンション全11件について、賃貸マンションは7件のうち2件について使用禁止命令等を出した。居住者が、退去を余儀なくされたが、3月31日現在、506戸中31戸の退去が終わっていない。
- ix) 国土交通省は、危険な分譲マンションからの退去を進めるために、一定の要件を満たす分譲マンション所有者の仮住居費、移転費、除却費、建て替え費用の一部に地域住宅交付金を活用、地方公共団体と国が共同して支援することを決めた。しかし、追加負担が多額に上ることから、建て替えは進んでいない。なお、賃貸マンション、ホテルの所有者については、設計者、施工者を自分で選択した結果ということで、固定資産税の免除、補強等のための技術的援助以外の支援を受けていない。
- x) その後、特定行政庁が許容応力度等計算で建築基準法に定める構造安全性のレベルに問題がある、と指摘した建築物でも、保有水平耐力を計算するモデル化の方法によっては、問題がないとする結果が出たり、限界耐力法という別の計算法を用いると、建築基準法の安全性のレベルを満たす例が報告され、国民の間には建築基準法の定める構造安全性のレベルに対し不審の念が広がっている。

(2) 構造計算書偽装問題が国民に与えた影響

① 広がる不安

BSE問題や欠陥自動車の大量リコールの発生などを契機に、国民の安全・安心に対する関心は以前にも増して高まっている。なかでも住宅は、ほとんどの国民にとって、一生に一度の高価な買い物であるだけに、今回の偽装事件で信頼が裏切られた衝撃は大きい。とりわけ危険と判定された分譲マンションの所有者は、無過失にもかかわらず多額のローンを組んで購入したマンションが無価値となった。しかも自費で除却しなければなら

ない。そのうえローン返済を続ける一方、建て替え費用も負担する必要がある。

住宅所有者等の保護の観点から平成12年に施行された品確法は、売り主の瑕疵担保責任の特例を定めているが、売り主に十分な資力がない場合には補償を期待することができず、そのままでは実効性に限界があることが明らかになった。

加えて、本来、設計に対し一義的に責任を持つべき偽装した建築士あるいは元請け建築事務所に、損害を弁済する能力が全く無いことが明らかになった。

国、地方公共団体は一般住民向けの相談窓口を設置するなど様々な施策を講じているが、偽装は各地で拡大の様相を見せたため、国民の不安はますます広がっている。また、耐震性を検証する調査も、関係書類が保存されていないことで長期化している。

今回の事件で国民は建築確認制度に対し、建築物の安全性を確保する「最後の砦」として、強い期待感を持っていることが判明したが、建築確認制度の性格も実際の運用も、その期待に応えられないのが実態であった。

問題の発覚後、建築士が使用する構造計算プログラム、建築基準法施行令に規定されている数種類の構造計算の方法、さらには構造物あるいは荷重・外力の条件の設定、計算によって、建築物の耐震強度を示す数値が異なることが報道され、建築技術そのものに対する信頼性までもが揺らいでいる。

なお、阪神・淡路大震災で大破した建築物の94%は現行の耐震基準を満たしていない既存不適格建築物だったとはいうものの、新耐震基準導入前の建築物でも、震度7相当の地域で約4割は被害なし、約3割は軽微な被害に止まったことも指摘しておく必要がある。

② 被害者の不満

構造計算書の偽装により建築基準法の定める最低限の安全基準を満たしていないと判定されたマンションの所有者は、自己負担で建物の除却または改修をしなければならない。構造安全性という住宅の構造耐力上主要な部分の瑕疵なので、マンションの売り主が買い戻すか損害を賠償するなど、売り主としての責任を果たせば、二重ローンは発生せず、被害者にとって大問題とはならなかった。

今回の偽装事件特に、姉齒元建築士の偽装物件については、

- i) 賠償責任を負うべき売り主である(株)ヒューザーが、対象物件が多数であることもあって、賠償の十分な資力がない上、責任転嫁を表明す

るばかりで自ら責任を履行しようとしないうこと。さらには、売り主が、偽装の事実を知りながら、マンションを販売した疑いがある。

ii) 建築物の建築基準関係規定を遵守すべき義務を負っている元請設計者は、構造安全性に対して無責任状態かつ十分な賠償能力もない。

iii) 危険と判定されたマンションの大半を手がけて、賠償責任の追求可能な施工者である木村建設（株）が事件発覚後早々に倒産してしまった。など被害者から見れば「誰も責任をとろうとしない」状況にある。

建て替えや補修について、公的支援が講じられるものの、なお多額の追加負担が必要となり、生活が立ちゆかなくなる恐れがある。さらに、今回の公的支援について一般市民からこれまでの自然災害の被災者に対する公的支援や、他の犯罪被害者に対する公的補償と比較して手厚すぎるのではないかという批判と「安物買いの銭失い」的な自己責任論に基づく非難・中傷を受けた結果、マンション所有者の間にはやり場のない怒り、問題解決に対する不満・不安がうっ積している。

賃貸マンション、ホテルの所有者は、設計者、施工者を自分で選択したとして、建て替えや補修が公的支援の対象とされていない。これについて、資力に乏しい個人のオーナーを中心に不満が高まっている。特に当初、改修のための是正計画を相談しようにも、特定行政庁で十分対応できなかったことに対する苦情も多かった。

第2章 構造計算書偽装問題の構造と背景

～なぜ偽装が起こり、なぜ見過ごされたか～

偽装問題が発覚する以前から顕在化していた建築についての問題は、建築基準法が定める基準そのものの妥当性（災害、事故等を踏まえた規制の充実や社会状況・技術の進展を踏まえた規制緩和など）や、いわゆる手抜き工事、欠陥住宅、故意の違反建築物などであったが、今回の偽装は「設計」でのものだったことに特色がある。本来、建築士は設計及び工事監理を通じて建築物の性能の確保に努め、工事施工者を指導して建築主を助ける立場にある。これを考えると、ゆゆしき事態であり、建築物の性能のうち最も重要な構造の安全が傷ついていた。

設計は確認機関でチェックを受け、申請書類が通常保存されるので、手抜き工事に比べて発覚の可能性が高いのにもかかわらず、今回、法律で業務独占の資格を委ねられている複数の建築士が偽装した。その原因を解明することが、再発防止、さらには、国民の建築に対する信頼を回復する上で重要である。

（1）構造計算書偽装問題の構造

① なぜ偽装が起こったのか ―建築士制度の機能不全―

建築士は、国家資格を持ち、設計・工事監理の業務を独占しており、建築物の安全確保には第一に責任がある。にもかかわらず偽装に手を染める悪質な建築士がなぜ出現したのか。

i) 偽装が行われた状況等について

わが国の建築生産システムでは、倫理・技術に劣る建築士でも構造設計業務を受注する機会が排除されていない。姉齒元建築士による事件は、建築主の経済的に厳しい要求と建築基準法に定める最低基準を同時に満たす構造設計ができないため、建築基準法を無視した構造計算書の改ざん若しくはねつ造をしたと見られる。さらに、後に発覚した事案の中には、建築主とは関係なく、構造計算を勝手な判断で辻褄合わせに偽装した事例が判明した。

ii) 倫理・技術に劣る者が排除されない原因

倫理・技術に劣る建築士でも、仕事が続けられる状況として以下のことが指摘できる。

- ・ 建築士の役割が社会で十分理解されていないため、建築士間の技術力に基づく適正な競争による淘汰、自助努力による切磋琢磨、適材適所などの原理が働かず、市場での選別が不十分な状態にある。
- ・ 建築技術の高度化に伴い建築士にも専門分野ができ、意匠・計画、構造、設備などの分業が進んだ結果、一般に、建築主から設計を受注する意匠・計画を専門とする元請設計事務所では、構造設計、設備設計を専門技術者に外注・下請けするようになっている。このような重層的下請け構造が、倫理・技術が劣っていても、匿名性を隠れ蓑にして下請け設計業務に参加しやすくしている一方、統括すべき元請建築士の管理機能が衰え、共同作業をチェックできない状況が常態になっている。
- ・ 特に、大臣認定の構造計算プログラムの存在が、構造計算の重要性を認識せず、技術に劣る者が構造計算を行い、確認申請に必要な構造計算書を外形的に整えることを可能としている反面、管理すべき元請建築士が欠陥を指摘できない状況になっている。
- ・ 建築設計事務所は所員数が少ないものが多く、職能団体への加入率が低いため、業界の自浄機能、倫理向上機能が十分でなかった。

② なぜ見過されたのか ―建築確認・検査制度の機能喪失―

建築確認という法定の制度の下で、偽装が見過ごされたのは、建築技術の高度化・専門化に審査する側が追いつけないなど、以下の様な構造的な問題があると見られる。

- i) 確認申請件数の増加等により、特定行政庁の確認検査に当たる建築主事の処理能力が追いつかない。
- ii) 制度創設時は、建築主事は公共建築物の設計などの経験が豊かで、建築確認をする側が申請者に比べて技術的に優位であることが多かったが、その状況が逆転し、審査の形骸化の誘因となった。
- iii) 技術の高度化・多様化を反映して、建築基準法の規制が自由度や合理性の向上に向け性能を検証する方向に進み、法令への適合を羈束行為として確認するには高度な工学的知見が必要となった。しかしながら、確認において必要なこうした高度な工学的判断のできる人材を育てる仕組みが不十分だったため、建築主事や確認検査員の中には、何をよりどころにどのように適合を確認するのか的確には理解をしていない者も生じるという不安定な状況も発生した。
- iv) 建築確認の民間開放は民間の技術的能力を活用するチャンスだったが、

一部の検査機関が、営利企業であることから「建築主に好まれる低料金で早く」という経済原理に基づく安易な審査に流れる傾向を招いた。

- v) こうしたことから、構造については大臣認定された構造計算プログラムの出力結果を形式的にチェックすればよい、とする審査の形骸化を生み、偽装が見過ごされてしまった。
- vi) これは制度が長期間徐々にほころんできた結果だが、行政当局はこの徴候・現象を予測・認識できなかった。

(2) 構造計算書偽装問題の背景

① 建築確認制度・建築士制度における制度と運用実態との乖離

i) 建築確認制度・建築士制度の役割と運用実態

戦前の市街地建築物法は、警察行政として建築規制をしていたが、1950年、建築基準法と建築士法が成立した。「建築自由」の原則の下に、業務を独占する建築士が責任をもって設計し、それを建築主事という公の機関が、関係法令に適合するかどうか確認するという民主的な制度である。

建築確認は法令に適合することを判定するだけの、裁量の余地のない羈束行為であり、判定ミスがあった場合、建築確認を受けたからといって、設計の内容が合法化されるわけではない。

許可ではなく確認としたのは、戦後復興に應える簡素な建築規制要請に加え、市民自治を前提に、業務独占を与えられた建築士及び、自治体の首長から独立した権能を与えられた建築主事という独立人格が建築の品質を担うべきだとする戦後民主主義の理念が込められている。

当時は、公共建築の設計などを通じて、建築主事が建築士より高い設計に関する能力を持ち、できたばかりの建築士制度で資格を取った建築士を指導・育成する状況にあった。このため、建築士が責任を持って設計をし、建築主事が法適合を確認するという二重制度が機能していた。

建築確認では膨大な量の事務処理が求められるので、建築主事は申請書の法適合を隅々までチェックするわけではなく、むしろ安全な設計を担うべき建築士の能力の向上に、より重点をおいたものと見られる。

このように当初は制度の役割と運用実態が合致していたが、建築技術の高度化、規制する側とされる側の能力差の逆転・拡大等により、乖離が生じるようになった。

ii) 建築技術の高度化に伴う法令規制の詳細化と、建築士職能の未成熟

地震等の被災経験や工学技術の進歩による建築技術の高度化を反映し、建築基準法の構造安全性にかかわる規定は数次にわたって改訂、詳細化された。その一方で、設計を統括する建築士は、高度化した建築技術を

修得できず、専門分化と相まって、建築設計を総合的に管理することのできない建築士が多数生まれた。

そのため、建築士による業務独占と建築主事による法的適合確認という二重制度は、設計を統合する建築士の役割が高まるのではなく、専門分野ごとの設計内容について、法的適合確認に依存する度合いを深めていった。

iii) 規制する側の技術力の相対的低下

1950 年ころは、在来工法による木造住宅が建築物の主流で、鉄筋コンクリート建築物の大半は公共建築だった。規制を担う者（建築主事）は公共建築の設計・工事監理経験を通じて、規制される者（建築士）と同等以上の知見を持っていた。建築量も住宅は 27 万戸程度（平成 17 年は 123 万戸）で、建築主事が建築士を指導・育成することが可能な状況にあった。また、建築基準関係規定も仕様規定が多く、確認するのが容易であった。

その後、公共建築の設計・工事監理は次第に外部に委託される割合が高くなり、設計・工事監理を経験することが少なくなったため、建築主事の技術力が、規制される側の建築士の技術力に比べ相対的に低下していった。

建築基準法の規定の高度化・詳細化に伴い専門分化する過程で、全般的な規制を担う者（建築主事）と専門化された規制される者（建築士）との知見が逆転する傾向がさらに強まった。また、確認業務の民間開放が進められたため、これと相まって、地方公共団体では財政事情もあり、建築確認にあたる職員の増加が認められなくなり、仕事量が増え、士気、能力が次第に低下していった。

iv) 法的適合性の検証方法の曖昧さの増加

建築技術の高度化にともなって、法に規定された性能を検証するのに不可欠な構造解析の方法、あるいは強度計算の方法などの的確な運用が必要となるが、それらの一部は工学の領域に属するものとして、確認するものの工学的知見に依存することとなり、法令には規定されなかったため、検証方法の法的手続きに関する明確なルールを一部欠いた状態となっていた。

さらに、かつては特定行政庁のベテラン職員の「事前相談」による工学的知見のやり取りによって補完されていた機能も、技術の高度化や確認する側の相対的な能力の低下、建築確認の民間開放の過程で消失しつ

つある。

また、構造計算プログラムの大臣認定は、その本来の政策意図とは裏腹に未熟な者の参入を許す一方で、「大臣認定された構造計算プログラムの出力は法に適合している」という風潮を確認の現場に生み、計算の前提になっているモデルや計算内容を検証することはまれとなり、構造に関わる審査が形骸化して行った。

v) マンション等の分譲方式の一般化、建築士の施工者への従属化による建築士の機能の低下

建築基準法、建築士法が施行された 1950 年当時、注文戸建が住宅建築の中心であり、建築士は、建築主のために住宅を設計、工事監理をし、建築技術についてサポートをするのが主な業務であった。

しかし、マンションなどの分譲住宅が一般化すると、建築主は住宅供給業者（デベロッパー）となり、住宅の所有者・居住者とは全く異なる立場となった。また、デベロッパーが建設業者と設計・施工で事業を進める場合には、設計者としての建築士は、施工業者としての建設業者から設計を受託する形となり、本来の建築主である住宅所有者・利用者の利益を図る立場から外れていった。こうしたことが、真に建築物を利用する居住者と建築士の距離を一層遠くし、建築士がその本来の使命を自覚し、役割を果たすことが困難となる状況を招いた。

② 建築確認に対する国民の理解のズレ

建築確認制度は建築士制度と車の両輪なのだが、建築確認に対する依存が高まるにつれ、国民から建築確認は消費者のための設計審査サービスであり、設計を隅々までチェックしていると判断され、その役割に過大な期待がかかるようになった。今回の事件でも、建築物の性能を確保するための「最後の砦」とか、住宅購入者の財産価値を守る「ラストリゾート（最終保証機関）」と見られており、建築確認制度の本来の性格と、国民の制度に対する理解とにズレが定着してしまった。

このため、建築基準法では、震度 6 強や震度 7 といった大地震の際には、人命を守るために建物の倒壊は防ぐことができるが、変形が大きいため地震後は取り壊さざるを得ないことがあるにもかかわらず、多くの国民は、建築確認をとれば、まれな大地震においても建物機能が維持され、安全性が具現されていると誤って理解し、一方、一部の集合住宅の分譲事業者は消費者保護策が付帯された品確法による性能表示もせぬまま、「建築確認を通ったから安全です」といった宣伝文句を用いて国民

の誤解を助長した。

こうした背景には、デベロッパーである建築主は、「確認」という手続きにパスすることよりも、必要な性能を有する建築物を作ることが大切なのに、本来負うべき社会的責任を自覚せず、構造安全性に関心を持たないところに問題がある。さらに、少なからぬデベロッパーが建築技術に疎い上、適切なアドバイザーも持たずに、住宅の供給をしていることも問題である。

③ スクラップ・アンド・ビルド型の建築の認識

デベロッパーと国民の双方にみられる構造安全性に対する関心の薄さの背景には、戦後の建築社会に広がった「スクラップ・アンド・ビルド」型の認識があった。

戦後の大量建設の時代以降、住宅・建築の量的充足が第一課題であった時代は耐久性など質の向上までは十分な対応が難しく、一世代程度で建て替える消耗品のように扱われてきた。

その後、建築技術は高度化してきたものの、スクラップ・アンド・ビルドの思想が根底にあるため、設計、建設の技術が往々にして「よりよい消耗品」を作る技術、即ち、いかに早く、安く作るかという面で利用されることが一般化した。

これが、デベロッパーに、安さを追求し、性能は最低限ぎりぎりに向かわせた。同時に倫理、技術に劣る建築士に偽装を誘引し、施工の手抜きから欠陥住宅へと繋がっていく。

一方、消費者も構造安全性など見えざる性能については、「建築確認を通れば十分」として関心を払わず、目に見える広さや価格への関心が強くなりやすい。品確法による性能表示制度が平成12年に開始されたが、関係者の普及努力にもかかわらず、10%台の利用率なのもその現れではないだろうか。

中古住宅市場整備の遅れ、上物の価値をあまり考慮しない住宅ローンなど、住宅を巡る様々な局面で、スクラップ・アンド・ビルドの意識が問題の火種となっていると思慮される。

第3章 これからの建築社会のあり方に向けた提言

(1) これからの建築社会と基本的課題

これまで見たように、構造計算書偽装問題は、建築技術の高度化、確認申請件数の増大等の社会情勢の変化の中で、建築確認制度と建築士制度という二重チェックシステムが機能不全に陥っていたという点に原因が求められるが、その根底には、優れた品質の建築物を造り、それを社会の資産として長期間、大切に使用しようという共通認識が、国民の間にも建築主、設計者、施工者という関係者の間にも欠けていたことがある。

偽装事件は、このような建築社会のあり方に根ざしているものであり、事件の根を絶つためには、建築社会そのものを再構築する必要がある。我が国社会は現在、スクラップ・アンド・ビルドから良質なストックの形成という方向への転換が進みつつあるが、耐用年数が長く、質が高く、安全で快適に居住できる建築物は、一世代だけのものではなくなり、適切な維持・修繕などを行うことにより、後の世代にまで資産価値を持ち続けるという共通認識の形成が大切である。住宅・建築が良質なものになるためには、しっかりした職業倫理に支えられ、確かな技術力を持つ設計者や施工者が必要となる。良質な建築物に対する国民の関心が高まれば、自ずと今回のような、少数の悪質な技術者などによる誤魔化しを許さない建築社会が実現する。

これからの建築社会では、

- ・ スクラップ・アンド・ビルドから良質なストックの蓄積・活用に重点をシフトすること
- ・ 良質なストックの尺度として、耐震、耐火など基本的な建築物自体の性能に加え、地域社会やコミュニティと調和を図ること

が大切であり、成熟した建築社会では、

- ・ 住宅・建築の真の品質の確保
- ・ 建築コストの安定性と透明性の確保

が基本的課題になる。

現在、建築確認の過程で偽装を見過ごしたことが注目されているが、良いストックの形成には、チェックや規制もさることながら、大切なのは、設計、施工などの生産過程が、それぞれ高い品質を持つこと。そして生産システムと品質について、消費者が的確に判断しうる情報提供体系を構築することである。

(2) 建築主の役割と建築設計システムの改革

① 建築主の役割の明確化

今回の事件では、偽装した建築士、見過ごした確認機関の対応策が焦点になっているが、建築主は建築生産システムの頂上に位置しており、法に適合し社会的な資産として評価できる建築を造る責務を負っている。その責任を明確にする手段として、建築主は、建築物の内容、性能や機能、敷地・財務などの制約条件や情報を設計者に文書（ブリーフ）で伝達し、記録に残すことが重要である。

現在、(社)日本建築学会が、ブリーフの普及・定着に向けた活動をしているが、一定の建築物については建築確認申請書に添付を義務化するなど、制度面から位置づける必要がある。

② 建築士制度の再構築

i) 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

建築士の業務は、今日非常に多様化しているが、主要業務は、設計と工事監理である。さらに建築技術の高度化・専門化に伴い、意匠、構造、設備等に細分化され、これらの専門分野を担当する技術者の共同作業として建築設計の業務が行なわれている。現行法上は、医師が医師免許を有していれば全ての分野の医療業務が可能であるのと同様に、建築士も全ての分野の建築業務を行うことが出来る。しかし、医師同様、建築士も特定の専門分野以外のことは、ほとんど取り組むことができないのが実情である。

このため、業務分野ごとの職務・職責の明確化を図るとともに、現在の建築士は、建築技術者の基礎的な資格として維持した上で、専門分野別に資格の付与あるいは能力認定の制度を構築するべきである。

この場合、異なる分野の複数の建築士が設計者として業務を遂行することとなるので、各分野を統括する建築士の役割の位置付けと責任の明確化が必要である。今回の再発防止策の一環として、確認申請書に担当した全建築士の氏名記載の義務付けが検討されているが、それぞれの建築士の責任分担のあり方も示す必要がある。

ii) 職能団体による継続教育による建築士の資質向上

現在の建築士制度では、更新制度がなく、いったん資格を取得すれば設計、工事監理業務を生涯することが出来る。しかも、弁護士のように職能団体への加入が義務付けられていないため、職能団体による倫理研修の徹底や、同様の見識をもった者によるチェックが行われにくく、技

能の向上という面でも限界がある。

(社)日本建築士会連合会は、建築士の上部に専門分野別の専攻建築士の制度を発足させるとともに「まじめに努力する信頼に値する建築士の証」として継続能力開発(CPD)制度を設け、会員に履修を義務化することとした。また、(社)日本建築構造技術者協会では、「建築構造士の制度」と「CPD制度」を設けている。

職能団体への加入の義務化の検討と併せて、このような継続教育制度の導入も検討するべきである。

iii) 職能団体の活用による実践的倫理の強化と建築士の育成過程における倫理教育

今回の事件で、建築士のモラルの低下が明らかになり、倫理の向上が求められている。しかし、単に建築士の倫理強化を声高に論ずるだけでは効果がない。建築士は、雇い主である建築主、施工業者からの早く、安くという圧力と建築物の性能の確保というジレンマに常に相対している。建築士が所属する各職能団体の倫理綱領を、業務上実際に遭遇するジレンマ、トリレンマに対してどう行動すればよいか、具体的に教示できる内容に改めることが望ましい。

また、有効な倫理綱領を持った職能団体のメンバーであることを開示する慣習を形成することにより、加入のメリットを生み出し、行動規範の徹底を促す必要がある。

諸外国では、公務員、専門技術者の受験資格として倫理が必須科目となっているという指摘があり、我が国でも、建築士の養成課程で必須化するべきである。

iv) 建築士に対する法的責任・罰則の強化

これまで日本社会は、性善説が主流だったが、経済優先の今日、人命に関わることは、万一の事態を想定し、性悪説に依拠して対応するべきである。

現行の建築基準法は、複数の建築士による共同作業で作成された設計図書であっても、資格を有する一人の建築士の氏名が、設計者として確認申請書に記載されていれば事足りる。姉齒元建築士は、当初の21件の偽装物件のうち3件について、設計者として確認申請をしていたため、建築士法上の監督処分を受けることとなったが、建築基準法上は、建築物の構造安全性に関わる重大な犯罪的行為であっても、構造設計に関わったことが明確でなければ、処罰出来ないという法の不備がある。

現在、建築士に対する罰則を強化する法改正が検討されているが、専門分化に対応した設計者の法的責任の明確化と責任に対応した罰則の強

化を検討すべきである。

また、より良い建築を作ってゆくためには、技術者の能力を最大限に発揮できる環境を整えることも重要である。責任や罰則の強化と併せて、その責任の大きさに応じた設計者の待遇改善についても検討すべきである。

③ 構造設計者の地位の確立

日本のように地震や台風などが頻発する国では、設計における建築物の安全性確保は大変重要である。このため、建築の設計に際して、建築主に対して構造設計者が他の部門の設計者と対等の地位に立ち、発言も尊重されるコンセンサスを得る必要がある。

構造設計とりわけ耐震設計は、大地震そのものが人知の及ばない自然現象であり、建築基準法に定める各種の構造計算方法も、地震時の建築物の挙動の再現ではなく、静的な計算法に置き換えた便法であることを踏まえ、構造設計者の熟慮によって進めるべきものである。設計法・計算法の選択についても構造設計者の考えを重視する必要がある、建築物の善し悪しを設計者の意図も聞かずに、第三者が判断することは簡単ではなく、適当でない。

また、構造設計は、建築物の安全性を向上させる方法には多様な方法があるという意味で技術者の独創性が要求されるものであり、画一的に法規制することは、より安全性を確保するための方法をとることを妨げ、ひいては技術の進展を阻害するおそれがある。国際的な競争力を向上させ、新しい技術が開発され、国民が技術革新の利益を享受できるようにするためにも、性能規定化を実効性あるものとし、新しい技術の適用を阻害せず、むしろ、より良い技術が使われていくことを促すような制度とする必要がある。

④ デベロッパーの役割

マンションのデベロッパーは、わが国では1960年代に誕生して急速に成長しつつある新しい業態であり、重大な社会的及び技術的責任を担っている。今回の事件にみられるように、瑕疵担保責任を果たせないような業者でも参入が可能など、障壁が低いことは一つの問題であり、施策を講じる必要もある。しかし、安易な参入規制は既存業者を利するだけであり、国民のためにはならない。目に見えない品質を含むマンションの品質の優劣が市場でつけられるような政策的動機付けが必要である。

今回の問題について、アンケートに応じた業界団体は、自身の問題とし

て認識し、信頼回復のための各種取り組みをしているが、建築・不動産業界全体を覆う悪評払拭のため、良い品質のマンションを供給することが社会的な存在理由であるという自己認識を持ち、社会的貢献、法令遵守（コンプライアンス）、環境（景観）保全活動などを含め更なる自主的な努力を期待するものである。

また、マンションの安全性など仕上げの裏に隠された建築性能を分かりやすく理解できる説明会などを実施し、消費者が納得してから購入できる社会慣習を育てていく必要がある。

（３）建築確認・検査制度の見直し

① 建築確認制度の見直しの原則

見直しに当たっては、制度を正確に理解する必要がある。今回の事件では、前述のように建築確認に対する理解が、行政と国民との間で大きく違っていることが判明した。

より良い都市環境と建築物を国民が享受できることを目指して建築士が責任をもって行った設計行為を確認する公の事務が建築確認である。建築確認制度を見直すに当たっては、その目指している原点に立ち返り、建築士の設計行為を束縛して、国民がよりよい建築を享受できなくなる改正であってはならない。むしろ、建築士がよりよい建築物を国民に提供するために、十分に技術を発揮できるシステムとしていかなければならない。

今回、倫理と能力を欠いた建築士により大問題が発生した。国民の安全安心を回復するために審査を厳正化することは止むを得ない面もあるが、建築確認制度のこのような基本的な考え方は、維持する必要がある。

② 特定行政庁と指定確認検査機関との役割分担

平成 11 年に行われた確認検査業務の民間開放は、一定の成果をもって社会に定着しはじめており、特定行政庁と指定確認検査機関の二本立てを前提としたあり方を考える必要がある。

民間開放後の一番の問題は、従来、特定行政庁が建築確認に付随して実施していた、集団規定に関わる近隣紛争の調整機能が不全になったことである。このため、まちづくりを担う地方公共団体は、機能の位置付けを明確にし、指定確認検査機関による建築確認と矛盾しないよう行政のあり方の検討が必要である。

その一つとして、地域のまちづくりでは、条例等により、一定規模又は高さの建築を制限し、これを超えるものは、まちづくりの観点から特定行政庁の判断に委ねるなどまちづくりのルールと役割を明確にすることが望

ましい。

また、特定行政庁の実務者からは、違反建築の疑いのある物件を発見しても、どこの指定確認検査機関の確認を受けているか分からず、図面もないので、迅速な対応が出来ない状況にあり、制度創設時の趣旨が実現されていないという指摘もある。

今回、指定確認検査機関の指定に当たって、特定行政庁の意見を聞くこととする法改正が検討されているが、自治事務として建築検査業務の実効性を高めるためには、地方公共団体が発注する公共工事について採用している建設業者の登録制のような、事前関与手続きの検討が必要である。

③ 構造計算プログラムの改善

確認審査時における過度なプログラム依存を改めるには、カラープリンターを用いた分かりやすい出力や、審査の質を高めるための計算結果の出力を、プログラム開発会社に提案する必要がある。

現在の大臣認定制度には、プログラム開発会社からのヒアリングで明らかになったごとく、認定取得後にも、いろいろなバグ（不良箇所）の修正、あるいは学会規準の改定を反映させる修正が行なわれ、大臣認定を受けたときとは異なるプログラムが使用されているという問題点がある。新たな法律上の構造計算プログラムの大臣認定には、このような問題点が解消されるような制度の構築を期待する。

なお、偽装事件の発覚後、一部の特定行政庁で、大臣認定プログラムによる構造計算書以外は、受理しないという指摘がある。大臣認定プログラムであっても、構造計算の内容の適正さを保証するものではないばかりでなく、創造的な構造設計へのアプローチを妨げる結果をもたらすことになるので、コンピュータ技術を自由に使えるような運用は改めるべきと考えられる。

④ 指定確認検査機関に対する監督の強化

民間に公の事務を開放するに際し、監督権限を有する者が行う立入検査等においては、指定要件が維持されているか否かだけでなく、個々の建築確認・検査内容の適法性も調べるなど、実際の業務が適正かどうかをチェックする制度を構築すべきであった。

今回の法改正により、特定行政庁による指導監督の強化を検討しているが、指定確認検査機関が公の利益の代理者として、確認審査が出来るマネジメントシステムを確立し、指定権者はそのマネジメントシステムが機能しているかを監視していく体制を確立する必要がある。

⑤ 建築主事制度の見直し

確認申請を行う設計者が一人で設計図書の全てについて責任を負うことが現実的でないように、地方公共団体の一般職員である建築主事が一人で公の機関として全ての確認検査事務を行うことも能力的に非現実的である。

このため、行政による確認においても、指定確認検査機関と同様、組織として行うものであることを明確化し建築主事の負担を軽減するか、工学的判断に関わる技術レベルを向上させるため、民間で実務経験のある建築士を特別職として配置するか、任期付き任用制度の活用により配置することを検討する必要がある。

建築確認業務を民間開放した理由は、中間検査の実施、完了検査の充実や、行政でなければできない違反对策などに業務の重点を置くことであった。しかし、開放後、特定行政庁の建築確認件数が減少したことにより、担当職員が減らされているという指摘もあり、特定行政庁が建築行政を実施する上で、必要な職員数は確保すべきである。

(4) 施工体制の整備

① 工事監理の実効性の向上

設計図書と施工内容をチェックする工事監理業務は、建築基準法・建築士法による設計者の責務と、建築確認の二重チェックシステムの実効性を確保するために重要である。しかし現状では、建築士が、チェックされる側の施工業者の下請けとして雇われるか、両者の技術力の違いから、実際は元請の建設業者の「施工管理」となってしまうと、元請建設業者の作成した報告書に判を押すだけとも言われている。

一方、今回、施工現場では建築基準法を満たしていない設計図に疑念を感じつつも、そのことが指摘されなかったように、施工業者は設計図書通りに造るべきであり、それで足りるとする弊害を、工事監理制度が生んでいるという声もある。

より良い品質の建築を目指すなら、設計・施工一貫システムの見直しや、工事監理に当たる建築士の能力向上とともに、専門工事業者を含めた施工技術者の持つ経験・情報が活用できるよう設計改善提案に対する施工業者の意識の向上を図るなど、工事監理制度の実効性を高める必要がある。

② 技能労働者の能力の発揮

建築物の品質確保は、設計段階での審査をいくら厳格にしても、最終的

には施工する技能労働者の、技量と良識によるところが大きい。

したがって、技能労働者の自助努力を促すための処遇の確保と、生産現場で何らかの問題を発見した場合に、容易に指摘できる仕組み作りが必要である。

③ 一括下請負の見直し

建設業法では発注者保護の立場から、公共工事を除き発注者の書面による承諾があれば、一括下請負を禁止していないが、分譲マンションのような発注者（建築主）と、建設された建築物の最終所有者とが異なる場合は、互いの利益が相反することがある。

一括下請負について情報が開示されないと、マンション購入者は名の通った建設会社が、きちんとした施工管理をしていると勘違いをし、悪質な業者がそこにつけ込むこともあり得る。

一括下請負の場合であっても、施工者としての元請建設会社の責任は免れないが、被害住民からのヒアリングでは、施工不良について元請建設会社が責任逃れをし、全て下請けの建設会社に押しつけたという発言もあった。

消費者保護の観点から、一括下請負は情報開示のあり方を含め、検討する必要がある。

（５）流通市場の整備と消費者保護

① 住宅性能表示制度の充実等

不安と共生する時代にあって、住宅の安全性の向上を図り、不安を最小化するには、住宅の性能情報が消費者に提供され、利用できる市場を整備することが、確認制度の見直しに劣らず大切である。

住宅性能表示制度は、分かりやすく性能を示すもので、一例を挙げると、耐震性能の場合、建築基準法を１とし、その１.２５倍、１.５倍など、レベルを等級で表している。

この制度は、平成１２年にスタートし、利用率も約１４％へと上昇してきているが、存在や内容は十分浸透しているとは言えない。さらなる普及に向け、行政、性能評価機関、住宅供給者が、それぞれの立場で努力することが求められる。また、消費者は、住宅の性能は自分で確認するとの意識を持ち、供給者に対し、積極的に性能表示を求める姿勢をとることが望ましい。

住宅性能表示制度を活用している住宅は、地震保険の割引などがあるが、融資などメリットのさらなる拡大を検討すべきである。

既存住宅の性能表示制度では、検査コストの問題もあり、目視を中心とする検査を行っているが、構造などについて正確な判断は難しい。料金は高いが精緻な調査、検査は簡単で誤差もあるが低料金など、消費者の求めに応じ選択できる市場の整備を検討すべきである。

なお、不特定多数の人々が利用する建築物については、性能の表示を義務づけるべきだとの意見もあった。こうした建築物では利用者に対し、耐震性能や耐火性能などの情報を公開する方向で検討すべきである。

② 履歴管理（トレーサビリティ）の確保

建築物の設計・施工・流通に関わる情報（建築主、設計者、確認機関、検査機関、施工者、工事監理者等）、さらには、供用後の補修、修繕の状況、性能評価情報、売り主の瑕疵担保能力など不動産に関する全ての情報を、「家歴」として記録・保存し、自由に閲覧できる仕組みを構築することが大切である。品質の優れた住宅が高く評価されることになり、中古住宅の市場環境の整備に大きく寄与するものである。現在は、新築に準じるものとして扱われている中古住宅について、適切に建設され維持管理されれば、むしろ、欠陥や瑕疵のないことが確認された住宅として、改めてその価値を持つことが期待される。

③ 品確法の瑕疵担保制度の実効性の向上

今回の事件で、マンションの売り主が瑕疵担保責任を果たすことが出来ない場合、購入者は極めて不安定な状態におかれることが明らかになった。このため、任意の制度で利用率が低い瑕疵担保責任保険を義務化すべきであるという意見がある一方で、一律の義務付けは、モラルハザードを起こす恐れがあり、瑕疵の発生状況、保証能力など売主についての十分な情報開示をした上で、消費者の選択に委ねるべきである、さらには保険の必要のない事業者にまで義務付けるよりは、保険のコストをより良い設計や施工にまわすべきであるという意見もある。

消費者の意識が高まり、瑕疵担保責任保険への加入率上昇が期待されるので、その状況を見ながら、瑕疵担保制度の実効性を向上させる仕組みを検討すべきである。また、情報提供窓口に寄せられた意見の中に、フランスでは、住宅生産者が法律上責任を担保する保険（責任保険）と、所有者が責任の所在を問わずに瑕疵を修繕するための損害保険（物保険）という二重保険制度の義務付けが行われていることが紹介され、同様の保険制度を創設することが提言された。国土交通省においては、諸外国において有効に機能している制度も参考にして、適切な保険制度を創設することを期

待する。

なお、現在の保険制度では、瑕疵が故意や重過失による場合は免責され、今回のような偽装事件は保険ではカバーできないこととなる。当面は、保険制度の普及により、付保される範囲の拡大を期待するよりないと考えられる。

また、二重ローンの問題に関連して、住宅ローンに係る債務者の責任の範囲を当該物件の担保価値に限定するノンリコースローンの導入により、それを回避することが出来るという意見があるが、ヒアリングでは、欧米でも、こうした内容を契約として盛り込んだ住宅ローンは見あたらず、実際には物件の譲渡収入で債務を返済できるケースが多いことが実態であるという話があった。中古住宅市場の状況等も含めて諸外国の実態をより多角的に把握するとともに、中古住宅市場の整備を通じて、住宅の性能・品質をよりの確に反映した担保価値等の評価を促進することによって、ノンリコース型の住宅金融システムの導入に必要な市場環境の整備を進めることが望まれる。

④ 「青田売り」の課題

分譲マンション販売で、建設段階の販売、いわゆる「青田売り」については、設計図通りに建設される保証がないという危険負担が買主にのみ生じ、禁止すべきとの指摘もあるが、一方で、間取り、内装などについて、買い手の希望が取り入れられること、建設されてしまってからでは分からない工事の過程をチェックすることが出来るというメリットもある。

このため、販売業者による建築段階での情報開示の取り組みを推進するほか、スケルトン段階での販売などについても検討する必要がある。

⑤ マンション購入者の保護

今回の偽装事件では、購入者の救済が大きな問題となり、再発防止のため、建築確認の審査の厳格化等の措置が講じられようとしている。建築確認審査期間の延長や審査手数料のアップは購入者にとって負担増となるが、安全安心のための品質確保コストとして、ある程度は止むを得ない。マンション等の購入者を保護するための法律としては、宅地建物取引業法、品確法があるが、建築物の安全性の確保を直接目的とするものではなく、建築基準法によるチェックなどが十分なされなかったため、マンション購入者が大きな被害を受けることとなった。分譲マンションという居住形式も住宅全体の1割弱程度に達しているので、購入者を保護するための包括的な制度について検討すべき段階にある。

また、今回偽装の被害にあったマンション購入者の中には一級建築士に構造のチェックを依頼していた人もいたが、当時としては、構造計算書の偽装を想定することは困難であり、偽装を指摘することができなかった。今後、不動産購入者に契約内容や技術的な支援を行うサービスの確立が望まれる。

今回の分譲マンション購入者は、偽装に関しては無過失であり、偽装物件を購入したことに責められる点はないが、不動産の購入に当たっては、様々な危険負担が伴うことを認識し、このようなサービスの活用等、自己防衛に努める必要がある。

第4章 緊急時の的確な行政対応のために

今回の事件は、建築士らによる設計図書のねつ造または改ざんという、建築行政が想定していなかった事態である。国土交通省が今後実施する対策が効を奏し、同様の事件の再発が防止されることを強く期待する。しかしながら、第1章、第2章に述べたような今回の事件を引き起こした諸要因を勘案すると、今後も既存建築物に潜在する品質・性能上のリスクが、突然明らかになり、不安と混乱を生じる可能性は否定できない。そこで、今回の事件に関する行政対応を検証し、不測の事態に備えることは有用と考える。

以下の観点で、今回の行政対応のあり方を検証する。

- (1) 事態の把握方法
- (2) 危険な建築物のリスクの除去、軽減など
- (3) 住民などリスクをかかえる当事者の救済
- (4) 関係者への周知、説明・公表の方法

これらの観点に立つて、構造計算書偽装問題の発端から現在に至るまでの国、地方公共団体の行政対応について、国民、被害者に安心感を与え、安全を確実に確保することが出来たか検証し、そこから得られた教訓を基に、将来の不安を極小化するための改善提案を行うものである。

(1) 事態の把握方法について

行政対応の第一は、事態を迅速かつ正確に捉えることである。そこで、①通報のあった情報の扱い、②事態の検証・評価、③建築基準法に基づく報告聴取や立ち入り検査の活用方法を検証する。

① 通報のあった情報の扱い

発覚の発端となった10月26日のイーホームズ(株)社長からの構造計算書の偽造を通報する内容のメールに対する担当課の対応に時間を要し、また、偽装の事実を担当課として確認した後に大臣に情報が伝わるまでに一週間を要したことは、第一に、行政担当者が、制度的リスクの存在を認識していなかったこと、そのため通報が意味する重大性を理解できなかった結果と考えられる。第二には国土交通省内部の、通報を責任ある上司に伝達してゆく報告体制の問題である。

また、今回の事件が発覚する前の平成16年4月頃、日本ERI(株)に寄せられた構造計算書の疑義に関する情報は、個別の確認申請の誤りと判

断され、指定権者等へ伝達されなかった。これも同様に、事態の重要性を担当者が認識し、責任ある上司に伝達する体制がない結果と思われる。

これらの問題は、事態の重大性に鑑みれば反省すべき点であり、

- i) 制度が抱える潜在的なリスクを理解する
- ii) 通報された事態の重大性をチェックするためのリストや処理マニュアルを整備する
- iii) 実効性のある行政内部の報告システムを整備する（建築主事や指定確認検査機関が、業務上把握した違反建築物等に関する情報は、担当者限りでなく的確に活用されるよう、指定権者及び特定行政庁に正確に提供される仕組みを含む）
- iv) 建築にかかわる違反に対して公益通報制度を活用するよう周知に努める

などの施策が、指定確認検査機関を含む行政組織で採用、実施されることが望ましい。

また、従来のフロー型社会からストック型社会へ転換するなかで、建築確認行政についても建築がかかえるリスクを絶えずモニターし、対応する常設の専任部署・専任者をおくことも検討する必要がある。

② 事態の検証・評価

今回の事件では、行政が事態を正確に把握し、評価するまでに多くの時間を要した。

姉齒元建築士が構造計算をした205件とそれらに関係していた施工業者、開発業者の関わっていた581件の計786件について、特定行政庁が、偽装の有無や耐震強度等の調査を行っている。これまでに663件について調査が終了し、姉齒元建築士による偽装も98件に拡大した。これとは別に、横浜、福岡で新たな偽装等が発覚している。

さらに、最近になり、マンション所有者が独自に構造計算書を検証した結果、札幌で新たな偽装が判明している。現時点では、詳細は不明だが、札幌市の発表では、33件のマンションについて偽装の疑いがあり、うち4件で基準を満たしていないことが報告されている。調査は現在も続いており、拡大の可能性もある。

これらの検証・評価作業は、発覚後4ヶ月以上を経過した現在も続いており、国民から見れば大変多くの時間を要し、しかも、なお全容は判明しないという不安がある。

加えて、当初、安全とされたが後日、耐震強度が大きく不足し危険とされた事例や、逆に当初は危険と判断されたが、別のチェック方法（限界耐

力計算法)では「安全」と評価された事例などが出現し、耐震強度の評価について不確定な状況が生じて、混乱に拍車をかけた。

例えば、本委員会が現地調査を実施した東京都大田区のマンションは、国土交通省の物件名や所在地等を除く建築主等の公表(11月18日)の際、大田区は、区内に姉齒元建築士が関与したマンションが存在することを知らされておらず、居住者からの問い合わせに適切に対応できなかっただけでなく、説明不足により、当初、耐震強度が安全であると理解され、その後、危険な状況であったことが判明するなどの混乱を招いた。

また、熊本県では、構造計算書の再計算の委託先から安全性について指摘を受けながら、「偽装なし」で国に報告し、そのことが報道された後、「調査中」に切り替えるなどの対応の混乱をみせた。

原因の第一は、評価をするために必要な資料が保存されていなかったこと、第二に建築主事や確認検査員が構造設計のプロセスを再現しその設計内容の法的適合性を検証する能力を欠いていたことにあると考えられる。今後、建築物について何らかの懸念が生じた場合への備えとして、以下のような教訓が引き出せる。

i) 検証・評価に必要な資料の保存

姉齒建築士の関与が判明した物件やそれらに関係していた建築主、建設業者等の関与物件に関する偽装の有無と、耐震性の状況等の検証は、特定行政庁で確認申請書の保存が義務付けられていないため、破棄されている場合もあり、長時間を要した。品確法では10年間の瑕疵担保責任を義務付けているが、一方では、瑕疵の有無を判定するための重要な書類である確認申請書が、確実に保存される仕組みがなく、政策上のバランスを欠いていた。再発防止策で、特定行政庁での確認申請書の保存期間が法定されることは評価できる。

さらに、アスベスト問題の教訓を踏まえ、今後起きるかもしれない既存建築物の潜在リスクに対応するには、確認申請書には含まれないより詳細な設計図書に記載された情報が必要になってくることが想像される。建築士・施工業者などが自主的に設計図書を保存するよう促す施策をとることが望まれる。

ii) 建築主事や確認検査員の能力向上・能力の補完

特定行政庁の技術レベルは建築技術の向上に追いつかず、判断能力が十分でないケースも考えられる。今回のような緊急時には、判定の権限

と責任のある特定行政庁が、速やかかつ的確な判断をすることが求められる。この観点からも、特定行政庁の能力を向上させ、常にこうした事態に対応できる体制を構築しておく必要がある。また、建築行政は自治事務であることから、国に依存するだけではなく、日本建築行政会議や全国建築審査会協議会などの特定行政庁等の横断的組織を活用し、普段からの技術レベルの向上や行政対応の研修に努め、資質の向上を図ることが基本である。加えて、建築主事や確認検査員の能力を補完する仕組みを構築することが必要である。例えば、建築技術の高度化を踏まえ、高度な技術をもった各地域の大学研究機関に在職する学者・専門家の協力を得ることが望ましい。国土交通省は、本年2月に（財）日本建築防災協会に建築構造の学識経験者等からなる「違反是正計画支援委員会」を設置し、耐震性の的確な判断のための技術的支援などを行うこととした。今後は、特定行政庁に調査を依頼するに当たり、このような組織を緊急の調査支援システムとして位置づけ、特定行政庁の調査をサポートし、混乱や国民の不安を未然に防止すべきである。

③ 建築基準法に基づく報告聴取や立ち入り検査の活用

姉歯元建築士以外の偽装物件が相次いで発見されるなか「自分の住んでいるマンションは大丈夫か？」という不安が広がったことから、サンプル調査として、国土交通省は、17年度と18年度の2カ年で、全国約270の特定行政庁における最近のマンションを中心に約500物件について構造計算書の再計算を行うとともに、配筋やコンクリートに関する実地調査を含む耐震性能の検証を行う。偽装問題が広がりを見せる中、国民の不安を解消するためには、こうした大規模な調査による実態把握が必要であり、その速やかな調査結果の公表を希望する。ただし、このようなサンプル調査は事後対応であり、多大なコストと時間、労力を必要とする。したがって、今回のような既存建築物の潜在リスクが突然広がっていくことについては、事前防止が大切である。調査方法の一つとして、一定期限までに偽装の事実を自己申告した者には処分を軽くし（自首奨励）、期限以降に実施するサンプル調査で不正が発覚したものについては、厳しく対応するという、独禁法の課徴金減免制度に類似した方策を取るべきとの指摘もあった。

（2）リスクの除去、軽減など

今回の事件に関連して、耐震診断の結果危険と判定された既存不適格建築物について、その危険の度合いが深刻で、大地震時には居住者ばかりでなく、周辺住民の生命までが脅かされる可能性が相当程度あることが明らかになっ

た。

建築基準法は、相当程度の蓋然性のある危険があると考えられるおりには、私権を制限してでも、居住者や関係者及び公共の安全を守ることを趣旨としているが、同法に基づきこれだけ大規模な命令をしたことは、大地震などの場合を除き、かつてなく、行政当局は手探りで手続きを進めた感がある。

将来、同様な事態が再発した場合、国及び特定行政庁がどのように役割分担をして迅速に業務をすすめるのか、今回の事件を教訓に予め考え方を整理し、手続きなどを整備し、または役割分担と連携について文書化した申し合わせをしておくなどの体制を整備することが望まれる。

(3) 住民などリスクをかかえる当事者の支援

今回のように住民が、突然住まいが危険である、と知らされた場合は、その救済が最優先されるべきである。行政は相当早期に救済行動を起こしたが、今後、同種の事態がおきた場合には以下のような教訓を残した。

① 支援にかかわる政策方針・意図の説明を迅速かつ明確に行うこと。

今回、政府の決定した公的支援策は、偽装マンション住民からは、建て替えのための追加負担が発生する上、売り主に対する求償を前提としており支援の名に値しない、他方、一般国民からは、自然災害の被害者に比較して支援の内容が手厚すぎる、と批判されることとなった。これは、①居住者の安全を確保する目的で、危険なマンションからの転居を促進するための移転費、仮住居の家賃に対する助成と②従来、一般の優良なマンションなどで適用している助成制度を拡大した除却費、建て替え費用に対する助成をパッケージにした点が、公的支援策の性格を曖昧にし、分かりにくくしたと考えられる。

すなわち今回の事件で優先されるべきは、特定行政庁から危険と判定され使用禁止命令を受けたために速やかに退去しなければならないマンション所有者の居住の安定確保であり、

- i) 公的支援は、偽装を見過ごしたことに対する責任追及とは切り離して行われたものであったが、行政当局者の「責任追及とは切り離した措置」との説明が、充分国民に伝わらず、混乱を生じさせた。
- ii) また、「この措置が建築確認での見過ごしによる補償ではない」との説明が十分に伝わっておらず、建築確認制度の役割に関する被害住民の誤解を招いた。

「建築確認事務を行っていない地方公共団体は、見過ごしに関与しておらず、責任はない」と主張した地方公共団体もある。例えば、東京都と稲城市ではそうした背景があったとも思われるが、東京都が支援を行

うこととなり、このような対応が行政関係者以外には、支援策を曖昧と受けとられることを助長したと考えられる。

- iii) さらに、支援策としては、居住の確保に主眼がおかれるべきであったにもかかわらず、建て替え費用の補助も対象とされた。これについては財産権の回復ともみえるものにまで被害者支援が踏み込み、納税者主権の原則に立てば、省令改正を行ったとはいえ、行政が行うべき裁量を超えた、立法権を侵害する行為という指摘もある。しかしながら、周辺住民を含めた安全を確保するためには、危険な建築物の違反状態の是正を速やかに行う必要があることから、善意・無過失のマンション所有者に対し、何らの支援策も示さないままに建築基準法の命令で危険な建築物の撤去を求めることも妥当でない、と考えられ緊急時の対応として是認されるべき側面もあると考える。

危険な建築物からの移転を求めるためには、居住者に対し建て替えの支援も含めた全体的な支援スキームが示される必要があるとして、国土交通省を中心に、政府内で迅速に合意されたことは評価できるが、支援策の曖昧さ、分かりにくさが、誤解を生んだことが惜しまれる。また、建築基準法による除却の命令と建て替え等に必要な居住者の合意形成の関係についてできるだけ明確に説明を行うべきである。

以上の、経緯を踏まえるならば、既存建築物のリスクが顕在化し、救済すべき者が発生した場合は、具体的な救済策を迅速に発表するだけでなく、

- ・ 何故、救済を行うのか
- ・ 救済における政策方針は何であるのか

について明確なメッセージの発信を遅滞なく行うことが肝要である。

今回の偽装事件は、民事上の責任を負う者が明らかにもかかわらず、その責任を果たさないため、大きな問題となっている。公的支援が、建て替え費用の補助にまで踏み込んだ以上、補修工事の耐震改修事業補助も含めて、第一義的に瑕疵担保責任を負う売り主に徹底した責任を追及すべきである。ただし、責任の追及には時間がかかることから、救済と責任の追及は切り離すという政策原則も確認の必要がある。

② 包括的な支援サービスを当事者に提供すること。

正確な情報が提供され、包括的な相談・助言が出来る体制が早期に取られなかったことが、被害住民の心痛と混乱を深めた。特に、偽装を見過ごした建築確認主体と支援する主体が同一であるような場合、感情的なしこ

りから建て替え、改修が進まないことも考えられる。地方公共団体と被害住民との間に立って、第三者的な立場から建て替え、補修などについて助言できるようなコーディネーターの派遣なども検討すべきである。

③ 支援や措置の対象に関する適切な基準を設け、国民に分かりやすく情報提供すること

今回の事件では、迅速な被害者救済の実施のため、確認申請書に基づく必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率の最低値を基に耐震強度を判定するとしたことは、比較的簡単かつ迅速な方法として、妥当であったと考えられる。

しかしながら、この数値が0.5未満であることを、危険な建築物として速やかな移転を求める基準とすると同時に、建て替えの公的支援要件の一つとしたために、この数値が0.5未満の建築物は、すべて除却しなければならないという誤解をマンション所有者のみならず一般国民も抱いたと考えられる。0.5未満でも耐震改修による対応が可能の場合があることも説明すべきであった。

また、0.5未満で仮住居に移転した後、耐震改修で対応することになった場合でも、移転費や仮住居費が支援されるよう配慮すべきである。0.5以上で、耐震改修による対応が困難な場合は、今回の公的支援スキームの対象には該当しないと考えられるが、支援の要件を弾力的に考えるべきである。さらに、公的支援の要件である「耐震改修による対応が困難」かどうかは、支援する地方公共団体にとって非常に難しい判断である。必要に応じて、(財)日本建築防災協会に設置される「違反是正計画支援委員会」の活用など外部専門家との組織的連携を図るべきである。

なお、同じ構造計算方法を用いた場合でも設計者の考え方の違いで、他の構造計算方法によった場合にはなおさら、耐震強度が変わりうる。実際に、建築物を除却するかどうかを決定する場合は、より詳細な耐震調査をできることについて、マンション居住者への情報提供が不足していたことは否めない。この点について、今後、同様の事案が生じた場合には、特定行政庁が明確に説明することが必要である。

④ 住民の退去に関する説明及び措置

国土交通省と特定行政庁との申し合わせにより、マンションの所有者、居住者に対し、建築基準法の使用禁止命令が出ているが、危険とされた分譲マンションのうち、建て替え推進が決議されたのは2件、除却について合意されたのは1件（3月31日現在）である。居住者の退去は進んでい

るが、建築物の倒壊に対する周辺住民も含めた安全を確保するためには、除却若しくは耐震改修等の違反状態是正が必要であり、関係者の更なる努力が期待される。

分譲マンションで建て替えが進まない原因は、追加負担の問題と考えられるが、前述のように耐震強度の検証の問題もある。偽装されたマンションについて取り壊すか、補強工事ですむのか、その必要はないのかという選択を迫られている今回のような場合は、むしろ、新しい構造計算方法の積極的な活用など、マンション居住者に多大な追加負担が生じないような検証や工夫を最大限に行い、適切な方策を講じるべきと考える。

(4) 情報提供：建築主・所有者及び関係者への周知説明・公表の方法及びその時期等

国土交通省は、11月17日の21件の偽装事実の公表に続いて、翌日、竣工済みの14件について、物件名や所在地等を除く建築主等を公表した。(株)ヒューザーが販売したマンションの住民は不安に駆られ、地方公共団体などに問い合わせが殺到した。

国土交通省は、把握していた情報をその時々、関係する特定行政庁に適切に提供していたという見解だが、誰もが予想もしなかったことだけに、公表でどのような事態が想定されるかも含め、直接関係ない特定行政庁への情報提供、並びに関係者間の情報共有が必要であった。また、特定行政庁での対応・実施状況を確認すべきだった。

なお、偽装の事実の公表時期が、政治家からの働きかけによって歪められたことをうかがわせるような不自然な点は認められなかった。

ヒアリングを行った危機管理の専門家からは、国土交通省が、当初、偽装の公表に際し、建築物の名称を伏せて発表したため、そのことがかえって、自分のマンションで偽装が行われたのかもしれないという疑心暗鬼を喚起したのではないかという指摘があった。

今回の事件は、既存建築物の見えざる性能上・品質上のリスクが明らかになった場合の公表の仕方について、以下のような教訓を残した。

- i) 公表は、リスクが存在するというおそれがあったときに行うのか、確証を得たときにおこなうのか、事態発生 of 初期の段階で行政のリーダーが明確に決めること。
- ii) その場合、高度に情報化された社会では、「確証が得られてから発表する」と「行政が情報を隠蔽している」「利害関係者が不当な介入をしている」という疑念を抱かせる可能性がある。仮に、それが事実であれば相当な影響があり、行政各機関が情報を共有して対処しなければならないようならば、

「調査中」と発表すべきである。それによって、大規模な調査が出来、事実の逐次発表による不安の連鎖を防止できると思われる。的確な情報提供の観点からは、調査中の場合は、調査の期間、発表時期の目処なども伝えるべきである。

- iii) いいかえれば、不確実性を残したままに発表して招きうる混乱よりも、発表を控えることにより、行政機関における情報共有を欠き迅速正確な事態の把握、発表及び当事者の責任の追及に齟齬をきたす場合があること、場合によって、行政からの責任ある情報提供が遅れたため不正確な情報が流れ、これらの対応により、さらに混乱が拡大することもあること等の弊害の方が遙かに大きいことを今後の教訓にすべきものと思われる。

おわりに

構造計算書偽装問題は、発覚後しばらくは特定の人物が引き起こした特異な事件と思われたが、関連者が増え類似の問題が各地で相次ぎ発覚するに及んで、表面に現れているのは、制度とその運用が内包している問題の氷山の一角であり、大規模で根深い構造の存在が認識されるようになった。事件発覚後4カ月半を経過した現在に至ってもなお、事態は流動的で国民の不安が解消されたとはいえない。

今日の建築社会システムの基本が形成されて半世紀を経過し、建築をめぐる法的・社会的制度と、現実社会とのギャップが大きく広がった結果、随所に深刻な破綻が現れ始めた。緊急対応として制度を手直しする必要性があることは言うまでもないが、健全な建築社会の構築に向かって根本的で着実な取り組みも始めるべきである。

本調査報告の提言を踏まえ、国土交通大臣の強いリーダーシップの下で、当面の課題について早急に各般の施策に着手する一方、中・長期的課題は斬新な構想を練り、政策化を進めるよう期待したい。

委員会開催状況

第1回 平成17年12月16日(金) 16:00~18:20

ヒアリング 国土交通省住宅局

- ・ これまでの経緯・対応等について

第2回 平成17年12月26日(月) 16:00~18:40

ヒアリング 特定行政庁 愛知県、台東区

指定確認検査機関 日本 ERI(株)及びイーホームズ(株)

- ・ 行政から見た指定確認検査機関について
- ・ 中間検査や完了検査について
- ・ それぞれの改善策の提示について

第3回 平成18年1月18日(水) 16:00~18:25

ヒアリング 設計事務所 (株)現代計画研究所、
(有)金箱構造設計事務所
建設・不動産業 大成建設(株)、(株)大京

- ・ 各社の品質の管理等について
- ・ 行政・指定確認検査機関への改善策の提案について

勉強会① 平成18年1月19日(木) 10:30~16:00

第4回 平成18年1月25日(水) 14:00~16:18

ヒアリング 国土交通省住宅局

- ・ これまでの経緯・対応について
- ・ 建築確認の民間開放について
- ・ 構造計算プログラムについて

勉強会② 平成18年1月25日(水) 17:00~18:30

第5回 平成18年1月30日(月) 14:00~16:15

- ・ 中間とりまとめに向けた検討

参考 平成18年2月8日(水) 13:30~14:30

社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会

現地調査 平成18年2月21日(火) 9:30~12:00

- ・ グランドステージ池上(大田区)
- ・ 住民との意見交換(池上特別出張所)

第6回 平成18年2月21日(火) 14:00~16:37

ヒアリング マンション住民 グランドステージ東向島・池上

- ・ 偽装発覚からの経緯等について

第7回 平成18年2月27日(月) 15:00~17:37

ヒアリング 特定行政庁 熊本県、横浜市、

金融、保証 住宅金融公庫、財団法人住宅保証機構

- ・ 偽装物件の対応状況
- ・ 住宅金融、ノンリコースローンについて

勉強会③ 平成18年3月2日(木) 18:30~20:30

ヒアリング 構造計算プログラム開発会社

(株式会社構造システム、ユニオンシステム株式会社)

第8回 平成18年3月13日(月) 14:00~17:25

1 田中辰巳氏、日経アーキテクチュアヒアリング

- ・ 危機管理、建築業界アンケートについて

2 構造計算プログラム開発業者からのヒアリング報告

3 住宅局からのヒアリング

- ・ 委員からの質問事項に対する回答

4 最終報告書(座長私案スケルトン)について

勉強会④ 平成18年3月14日(水) 13:30~16:30

第9回 平成18年3月27日(月) 14:00~16:00

最終報告書(案)についての協議

構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会

1 目的

構造計算書偽装問題に関するこれまでの行政対応上の問題を検証し、今後の建築行政における緊急対応のあり方について調査検討を行うため、国土交通大臣の私的諮問機関として「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」（以下「委員会」という。）を開催する。

2 調査内容

- (1) 構造計算書偽装問題に関するこれまでの行政対応上の問題の検証について
- (2) 今後の建築行政における緊急対応のあり方について

3 委員会構成

別紙の建築、法律の学識経験者、マンションの居住者代表等をもって構成する。

4 スケジュール

- ・ 年度末までに5回から6回程度開催
年内に1回又は2回開催
(第1回 平成17年12月16日(金) 16:00～)

住宅局、特定行政庁、民間検査機関、建築士会等からヒヤリングを実施し、行政対応上の課題を整理するとともに検討の方向性について審議し、緊急対応のあり方について取りまとめる。

5 その他

委員会の庶務は、国土交通省政策統括官付政策評価官室が行う。
会議は公開とし、会議の資料及び議事概要は、ホームページ等で公開する。

委 員 名 簿

あきやま せいご

穂山 精吾 NPO法人全国マンション管理組合連合会会長

いで たかお

井出 隆雄 ジャーナリスト

おおこうち みほ

大河内 美保 主婦連合会副会長

おたに しゅんすけ

座長代理 小谷 俊介 千葉大学教授

しま のぶひこ

寫 信彦 ジャーナリスト

しらいし ますみ

白石 真澄 東洋大学助教授

たつみ かずお

座 長 巽 和夫 京都大学名誉教授

やしろ ともなり

野城 智也 東京大学教授

やまだ まさとし

山田 勝利 前第二東京弁護士会会長、前日弁連副会長

わだ あきら

和田 章 東京工業大学教授

(五十音順、敬称略)