

社会資本整備審議会建築分科会 第11回基本制度部会 議事次第

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

1. 開会

2. 議事

(1) 第10回基本制度部会議事概要の確認

(2) 基本制度部会報告(案)について

3. その他

4. 閉会

<配付資料>

資料1 第10回基本制度部会議事概要(案)

資料2 基本制度部会報告書(案)(7月31日)に関するご意見募集の
結果概要及びこれに対する対応等について

資料3-1 基本制度部会報告(案)

資料3-2 基本制度部会報告(案)(7月31日版からの変更見消し)

資料4 基本制度部会報告(案)<概要>

資料5 基本制度部会報告(案)<資料集>

参考資料1 基本制度部会委員名簿

参考資料2 基本制度部会報告書(案)(7月31日)に対する関係団体の意
見

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

第 10 回基本制度部会議事概要（案）

日時： 平成 18 年 7 月 31 日 10:00-12:00
 場所： 国土交通省 10 階共用会議室

議事概要

（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】

- 受験資格である実務経験を設計及び工事監理に限ることはおかしい。2年の実務経験の中で、設計事務所に入って多少の図面を書かせてもらったということも、現場に行って施工図の勉強をきっちりしてくることが、設計・工事監理能力として非常に力になる。
- 施工分野など業務独占以外の業務を行っている建築士は7割ぐらいいることを踏まえて資格制度を考えるべき。
- 受験資格である実務経験について、大学院生が簡単に受験できることは確かに、問題。ただ、建築工事の現場が分からない限り、設計、特に工事監理ができないのではないか。
- 実務経験をきちんと証明させることは大事である。
- 定期講習については評価できるが、免許の更新制については引きつづき課題として取り扱うべき。
- 受験資格である学歴要件や実務経験については、試験内容の見直しとあわせて検討を進めるべきではないか。

【②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】

- 建築物の安全性、特に構造の安全性に対する信頼を何とか取り戻したいという消費者の観点からすれば、特定構造建築士、特定設備建築士を新たに位置付けることはよいことである。
- 特定構造建築士、特定設備建築士を新たに位置付けることで、消費者の不安解消に対する説明ができる。
- 特定構造建築士、特定設備建築士を新たに位置付けることには賛成だが、一級建築士でない者にも認めるべき。
- 建築設備士のキャリアは大学の段階から電気、機械など一級建築士とは別のところでキャリアを積んできており、建築設備士で一級建築士を持っている者は極めてまれである。今後の制度設計において、業務の実態に混乱が生じないように配慮すべき。
- 一級建築士で設備設計をしている者の能力と、現に設備士という資格を持って設計に参画されている者の能力にどのくらいの差があるのか、同程度なのか、今後時間をかけて検討すべき。
- 特定構造建築士は、一級建築士資格をベースにすべきである。
- 専門技術者を位置付けることには賛成だが、建築士の専門技術者に対しての指示や統括する建築士の位置づけが報告書（案）に抜けている。
- 特定構造建築士等が扱う対象建築物については、規模だけで規定するのではなく

く、用途等の観点についても含めるべき。

- 法制化した際に現場がまわるかどうかのシミュレーションが必要である。
- 特定構造建築士、特定設備建築士を新たに位置付けることには賛成だが、工事監理についてこれら専門建築士の関与が必要か否かについて整理すべき。

【③建築士事務所の業務の適正化】

- 苦情窓口には、十分理解せずに「契約させられてしまった」という相談がよく寄せられる。「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」は、大変重要な考え方である。
- 開設者に対して、管理建築士が述べた意見の尊重義務が必要である。また、管理建築士が事務所所属の建築士を指導監督するというのは非常に重要な役割である。事務所登録更新時の管理建築士に対する講習受講義務付けも必要である。
- 建築事務所の業務の適正化の実効性を確保するために、確認申請時に契約書を添付することを検討すべき。

【⑤報酬基準の見直し】

- 告示1206号を見直すことは結構なことである。

【⑥団体による自律的な監督体制の確立】

- 会員に対する調査権・応答義務などを明記されていることは、評価できるが、会員以外の事務所に対する権限も必要。
- 難しい点は承知しているが、社会的責任を建築士事務所が果たしていくためには、やはり建築士事務所の団体への加入義務化は必要。

(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

- 6月の法改正で、住宅の売主等への情報開示の義務化により、顧客の判断により契約を締結する、自己責任原則を踏まえた制度改正が行われた。これを定着させていく必要がある。
- 保険の範囲や料率、信託・供託など、十分検討していく必要がある。
- 総論的には賛成だが、負担や制度の仕組みなど、具体的なイメージがわくような形にする必要がある。

(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・提供体制の整備等

- 特定行政庁は違反に対しての権限があり、これを的確にやっていかなければならない。この責任は非常に重く、今後、適切な体制を確保しなければならない。
- 前回の改正等で、地方の義務・負担が重くなるので、今後、国は地方公共団体との話し合いをしていくことが大事である。

社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会「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」
報告書(案)に関するご意見募集の結果概要及びこれに対する対応等について

- 実施期間 : 平成18年7月31日(月)～8月18日(金)
- 告知方法 : 国土交通省HPに掲載
- 意見提出方法: 電子メール、FAX、郵送
- 意見提出件数: 3,893件(個人3,494件、団体・企業等393件、特定行政庁6件)

注：報告書（案）＜7月31日＞に関するご意見及びこれに対する対応等
なお、紙面の都合上、表現については簡素化しております。

■ 「2. 建築士制度、建築行政の執行体制等の現状と課題」に関する主なご意見及びこれに対する対応等

	主なご意見	見解・対応等
(1) 建築士制度の現状と課題		
(2) 建築士事務所の現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「工事監理者の権限を強化」とあるが、現行建築士法第10条第3項は監理業務の報告事項であり、「権限」ではないため表現が不適切 	<p><一部修正></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指摘を踏まえ、「工事監理者の責任を明確化すべき」に表現を適正化する。
(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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震強度偽装事件は建築士が意図的に数値を改ざんしたことであり、建築士の能力の欠如が原因ではない、 ○ 実態として建築設計の分業化が定着しており、建築士に対し「チェック能力」を求めるのは不可能 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 偽装した構造計算書の内容から、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判断している。 ○ 建築物の意匠設計・構造設計・設備設計はそれぞれ密接に関係し、連携・調整しつつ設計を進めなければならないことから、設計について業務独占が認められている建築士には建築物の設計全般についての知識及び技能が不可欠であり、そうした建築士は、本来、建築物の設計に付いてのチェック機能が必要であると考えている。
(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・提供体制の現状と課題		
(1) 建築行政における監督体制・審査体制	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震強度偽装事件に対する行政の建築確認・検査責任に対する総括・処方が不十分 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 構造計算書偽装の関係者について、1.(2)のとおり厳格な処分を行っている。なお、偽装を看過した建築主事については、建築基準適合判定資格者の処分の基準を参考に、各特定行政庁で適切に判断されるべきものとを考えている。

■ 「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」に関する主なご意見及びこれに対する対応等

	主なご意見	見解・対応等
(3) 建築行政における監督体制・審査体制の強化		
(1) 建築士の資格を厳しくするより不正出来ないよう監視すること(審査の厳格化)の方が重要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 審査の強化が必要 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建築士の資格を厳しくするより不正出来ないよう監視すること(審査の厳格化)の方が重要 ○ 建築行政職員の行政内部での育成には限界があり、民間からの職員登用を図るべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 事件の再発防止のためには、建築士の資質能力の向上と審査体制の強化を併せて行う必要がある。 ○ 民間からの職員登用は体制強化の一つの方法として考えられる。

■「4. 建築物の安全性確保のために講すべき施策」に関する主なご意見及びこれに対する対応等

<p>(1) 建築士制度の抜本的な見直し</p> <p>①建築士に求められる資質、能力の確保等</p> <p>ア. 新たに建築士になる者の資質、能力の確保</p>	<p>○ 一級建築士のうち構造設計や設備設計を担える技量を持つ者はほとんどない現状を踏まえ、構造設計や設備設計を行う一級建築士の育成を図るべき</p> <p>○ 学歴要件を見直し、指定科目制への移行を図ることに賛成</p> <p>△ 一級建築士受験資格を建築、土木学科以外にも広げるべき</p> <p>△ 多様な建築教育を過度に単純化してしまわないよう指定科目は最小限に留めるべき</p> <p>△ 指定科目に建築法規を入れるべき 等</p> <p>△ 既卒業生、在学生の受験資格を認めるべき</p> <p>△ 大学教育を前提とせず、高校、専門学校、短期大学、高専等、多様な教育機関の選択を可能すべき</p> <p>○ 学歴要件を見直し、指定科目制への移行を図ることは不要</p> <p>△ 大学等でカリキュラム改訂が頻繁に行われており、指定科目制は教育・試験機関の混乱を招く</p> <p>△ 学歴要件よりも実務経験の厳格化が必要</p> <p>△ 入口で選別することは優秀な人材を排除することになる</p> <p>△ 学科単位での教育が必須であると考えてきた基本的なスタンスを壊すおそれがある</p>	<p>見解・対応等</p> <p><一部修正></p> <p>○ご指摘を踏まえ、「構造及び設備の専門能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たる」「これらの見直しの一環として、専門能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」「構造及び設備等の専門分野の設計の重要性が増すなど」の記述を追加する。</p> <p><原文を維持></p> <p>○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を的確に検証した上で資格を付与する観点から、受験資格の学歴要件を見直し、所定の学科卒業ではなく、必要な科目履修を要件とする必要があると考えている。</p> <p>△ 具体的な指定科目の内容等については、いたいた御意見も参考にして、大学等の実情も踏まえつつ、有識者等を交えて引き続き検討したり、決定したいと考えている。</p> <p>△ 既卒業生、在学生の受験資格については、適切な経過措置を講ずることとしている。</p> <p>△ (現行の受験資格と同様に)大学のみならず、高校、専門学校、短期大学、高専等の教育機関についても、指定科目を履修している場合は受験資格を認めるとしている。</p>

<p><受験資格の実務経験要件の見直し></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 実務経験を設計及び工事監理の業務に関するものに限定するにとについて賛成 ▶ 「原則として」を削除し、より厳格に「設計及び工事監理の業務に関するもの」に限定すべき ▶ 大学院での研究は除外すべき ○ 実務経験を設計及び工事監理の業務に関するものに限定すべきではない <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一級建築士受験資格として認められる二級建築士としての実務経験には、設計・工事監理以外の業務も含めるべき。 ▶ 建築施工分野など様々な建築専門業務者を認めるべき ▶ 大学、専門学校等の教員を認めるべき ▶ 大学院、専門学校修了者を認めるべき ▶ 行政の常勤、建築指導専門、指定確認検査機関の業務を認めるべき(行政職員としての経験が認められない場合、建築主事の要件は満たせなくなり、結果的に建築行政の弱体化を招く) 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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を付与する観点から、自己申告ではなく、第三者である管理建築士等による実務経験の証明が必要であると考えている。 <p>> なお、ご指摘のように、管理建築士等による証明を得ることが出来ない正当な理由があるときは、これに伴つて適切な証明方法を検討する必要があると考えている。</p>
<p><管理建築士等による実務経験の証明></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 管理建築士等が実務経験を証明することに賛成 ○ 管理建築士等が事務所を辞めた場合等何かしらの事情で証明してもらえない場合はどうなるのか <p><試験内容の見直し></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 高度化・専門分化する建築設計内容に対応するため、試験内容を見直すことにより賛成 ○ 口頭試験などによる人格、経験、倫理観を含めた審査が必要 ○ 構造・設備の専門資格を別に位置付けるのであれば、一級建築士試験における構造・設備の試験の難易度を緩和すべき ○ 構造・設備の専門能力を有する一級建築士を育成し、そのためには、構造・設備の試験において、業務内容の高度化に対応して適切に見直すべきと考えている。 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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を付与する観点から、高度化・専門分化する建築設計に対応するために試験内容を見直す必要があると考えている。 <p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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を付与する観点から、高度化・専門分化する建築設計に對応するためには、構造設計、設備設計の業務内容が高度化しており、一級建築士については、専門別の業務を理解、指示、チェック出来るだけの能力が必要となる。構造・設備の専門能力を有する一級建築士を育成し、そのためには、構造・設備の試験において、業務内容の高度化に対応して適切に見直すべきと考えている。

<p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 二級建築士、木造建築士の資質・能力の確保についても何らかの指針を打ち出すべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 二級建築士、木造建築士も含め、建築士の資質、能力を確保すべきであり、建築士制度全般について、受験資格の見直し、試験内容の見直し等を行う必要があると考えている。
<p><既存建築士の資質、能力の向上></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士に対する定期講習の受講義務付けに賛成 <ul style="list-style-type: none"> △ 講習受講の確認手順や方法、開設者や管理建築士の把握義務等について明確にすべき △ 専門分野が高度化しており、総括的講習よりも各々にとつて有意義な講習のためのCPD制度等の充実・義務化を検討すべき △ とりわけ構造技術は日進月歩であり、構造技術者に進取の構造技術や開発事項の講習を図るべき △ 講習受講歴が消費者に情報提供される仕組みを考えるべき ○ 建築士に対して、定期講習の受講を義務付けることに反対 <ul style="list-style-type: none"> △ 資格取得後の知識及び技能を維持・向上は個人に任せるべき △ 既存のCPD制度で充分 △ 費用負担が大きく反対 △ 現行CPDは1回あたりの講習金額が高い。特定団体の利益に基づいた講習ではなく、単位を取りやすくするような制度構築を図るべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 既存建築士に対する定期講習の受講を義務付けることは、今後検討することとしている <ul style="list-style-type: none"> △ 定期講習の実施機関、講習内容等の具体的な内容は、今後検討することとしているが、併せて、建築士各箇所から年次報告への記載などにより講習の受講歴が消費者に情報提供される仕組みについても検討する必要があると考えている。 △ 定期講習の実施機関、講習内容等の具体的な内容は、今後検討することとしているが、この際、受講者の過度の負担となるないように配慮する必要があると考えている。
<p><定期講習の受講義務付け対象となる建築士></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 講習受講対象を建築士事務所の所属建築士に限定すべきではない <ul style="list-style-type: none"> △ 全ての建築士に講習を義務付けるべき △ 事務所に属していない建築士に対する講習はどうするのか、 △ 建築士の免許を持たなくとも補助的作業を行なう者にも講習を義務付けるべき ○ 講習受講対象者にも講習を義務付けるべき <ul style="list-style-type: none"> △ 行政、都市機構、住宅供給公社等の公的団体の専門家にも講習を義務付けるべき △ □ 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士資格を有しているものに携わっていない者等についてまで定期講習を義務付けることは、過剰な規制であり、業に携わる建築士について、定期的な講習の受講を義務付けることで必要かつ十分であると考えている。 <ul style="list-style-type: none"> △ 建築士が、建築士法第21条に規定する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、鑑定業務などを業として行なう場合は、建築士事務所登録が必要となるが、このような建築士事務所に所属する建築士についても、講習の受講を義務付けることが必要であると考えている。 △ なお、建築士事務所に所属していない建築士についても、自主的にこうした講習を受講することやその他の研修等に参加することは、建築士として必要な能力の維持向上を図る上で、好ましいことであると考えている。

<p><修了考査の実施></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 講習を受けない者、特に評価の悪い者には追加講習または一定期間免許を停止すべき。 ○ 単に暗記力に頼るような考査にはすべきでない ○ 修了考査には反対 <ul style="list-style-type: none"> △ 講習受講だけで十分であり、修了考査は不要 △ 受講料・修了考査の試験料が高いと負担になる △ 定期的な修了考査準備等に時間をとられるといふ規範事務所には負担 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 講習受講義務を違反した者は、監督処分の対象として、適切に対処する必要があると考えている。 ○ 講習の受講効果を確認するためにには、修了考査を実施する必要があると考えている。修了考査の具体的な内容については、定期講習の具体的な内容の検討と併せて、検討することとしている。 <p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士の本人確認を可能とし、建築士の責任の明確化、業務の適正化を図るため、建築士免許証を顔写真入りの携帯可能なものとする必要があると考えている。 <p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士免許証を顔写真入りの携帯可能なものに変更することは建築士免許証を顔写真入りの携帯可能なものに変更することには賛成 <p><建築士免許証の提示義務></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士免許証の提示義務化は賛成 <ul style="list-style-type: none"> △ 建築主への説明時、確認申請の提出等に提示を義務化すべき △ 提示を求める業務(その局面)を明確にすべき <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士、建築士事務所等の登録情報も閲覧できるようにすべき
---	--

<p>(2) 高度な専門能力を有する建築士による構造・設備設計の適切化</p> <p>○ 又は法適合性証明></p> <p>○ 高度な専門能力を有する建築士による構造・設備設計図書の作成又は法適合性証明の義務付けに賛成</p> <p>▶ 法への適合性だけを機械的に判断するのではなく、設計内容の妥当性を科学的に検討するものとすべき</p> <p>▶ 特定構造(設備)建築士を有しない事務所は構造(設備)に関する業務を禁止すべき</p>	<p><高度な専門能力を有する建築士による構造・設備設計図書の作成又は法適合性証明></p> <p>○ 建築設計が高度化・専門分化している実態を踏まえ、一定規模以上の建築物等については、高度な知識及び技能を有する一級建築士による構造・設備設計図書の作成又は法適合性の証明を義務付ける必要があると考えている。</p> <p>▶ 特定構造(設備)建築士を有しない、一級建築士事務所が一定規模以上の建築物等を設計する場合は、特定構造(設備)建築士による法適合性の証明が必要であると考えている。</p> <p>○ 法令を遵守して建築物の設計を行うことは建築士の責任であり、設計者として又は設計者からの求めに応じて、建築基準法及び関係法令への適合を証明する必要があると考えている。</p> <p>(工事監理における位置付けについて)</p> <p>○ 工事監理においても、特定建築士の関与を義務づけるべき</p>
---	---

<p>＜対象とすべき一定規模以上の建築物等について＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「一定規模以上の建築物等」を具体的に明示すべき <ul style="list-style-type: none"> ➢ 工業化住宅はシステム設置計階で構造・設備設計の適正化は図られており、特定建築士の証明書は不要 ➢ 3階建以下の戸建住宅は適用除外とするべき ➢ 「一定規模以上の建築物等」の設定にあたっては、建築設計活動に支障をきたすことがないように十分配慮すべき 	<p>＜原文を維持＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「一定規模以上の建築物等」については、建築設計が高度化・専門分化している実態を踏まえ、適切な水準に設定する必要があると考えている。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ その具体的な規模、高さ等については、頂いたご意見や建築類似・建築士の実状等も参考にしながら検討の上、法令において明記する必要があると考えている。
<p>(特定構造建築士関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 規模をかけなく、用途や構造種別でも規定すべき ➢ 規模に依らず、現在構造計算が義務づけられている建物全てを対象にするべき(小規模建物でもほとんど構造計算が義務づけられている実態がある) ➢ 20m規定期には反対(6~7階が最も需要が多く、資格の有無で受注が左右される) 	<p>(特定設備建築士関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 「建築士法第20条第4項で定義する大規模建築物」「省エネルギー計画書の届出が必要な建築物」「特定行政庁が指定する定期報告を必要とする特定建築物」などとするべき ➢ 設備の用途によって設計難易度が全く異なるため、高さよりも用途等による分類を重視すべき ➢ 面積を要件とする方が適当 <p>＜建築確認申請時ににおける証明書等の添付義務付け＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築確認申請時ににおける証明書等の添付義務付けに賛成 <p>○ 構造計算適合性判定において、特定構造建築士が担当した案件についてには審査を簡素化すべき(適合性判定技術者不足への配慮、特定構造建築士取得の動機付けのため)</p>

<p><特定構造建築士及び特定設備建築士の要件(共通)></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 新設るのは「特定構造建築士」に限定すべき △ 特定設備建築士は検討不十分 △ 構造は不正が表面化しにくい性格を持つため、構造設計に於て改正する方が効果的 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築設計が専門化・高度化している実態を踏まえ、構造設計及び設備設計について、一定規模以上の建築物等について特定構造建築士及び特定設備建築士による設計図書の作成又は法適合性の証明を義務付ける必要があると考えている。 <p>(一級建築士を要件とすることについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 一級建築士を要件にすることに賛成 △ 計画・意匠分野、環境設備分野、構算分野等についても位置付けるべき △ 特定構造(設備)建築士を新たに国家資格として登録するのか明示すべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 特定構造建築士又は特定設備建築士には、建築物の設計全般についての知識及び技能が不可欠であり、建築士としての資格をベースとする必要があると考えている。 <p>(一級建築士を要件とする者に対する実務経験を有する者にも受験資格を与えるべき)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 一級建築士を前提とするならば、一級建築士の受験資格も見直すべき(機械、電気工学科等の修了者にも受験資格を与えるべき) <p>(実務経験、講習受講を前提とすることについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 十分な実務経験(5年以上は必要)を要件とすべき △ 一定規模以上の建築物の実務経験を要件とするべき ○ 実務経験と講習条件のみではなく、面接や筆記試験による考查が必要 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 特定構造建築士又は特定設備建築士は、一級建築士で、構造設計図書の作成に關し一定以上の実務経験を有し、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(一級建築士)とする必要があると考えている。一級建築士で建築構造士、APECエンジニア(構造)等の民間の任意資格を有する者が、「構造設計図書の作成に關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」と同等と認められるかについては、今後検討することとしている。 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 特定構造建築士は、一級建築士で、構造設計図書の作成に關し一定以上の実務経験を有し、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(一級建築士)とする必要があると考えている。一級建築士で建築構造士、APECエンジニア(構造)等の民間の任意資格を有する者が、「構造設計図書の作成に關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」と同等と認められるかについては、今後検討する必要があると考えている。
---	--	--	--	---

<p><原文維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築設計が「高度化・専門分化」している実態を踏まえ、一定規模以上の建築物等については、高度な知識及び技能を有する一級建築士による構造設備設計図書の作成又は法適合性の証明を義務付ける必要があると考えており、建築設備士をそのまま特定設備建築士に移行することは困難と考えている。 ▶ 一級建築士である建築設備士が、「設備設計図書の作成に関する実務経験を有しかつ所定の講習を修了した者」と同等と認められるかについては、今後検討する必要があると考えている。 	<p>○特定設備建築士制度が定着するまで経過措置を設けるべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存建築設備士のうち必要な条件を満たす者を特定設備建築士とする ○建築設備士は、特定設備建築士へのステップアップ可能な資格として位置づけ、存続させるべき ○建築設備士を容易に特定設備建築士に認定しないよう制度の厳格化が必要 ○技術士、一級建築士、電気事業法に基づく電気主任技術者、JABMEE シニア、一級電気工事施工管理技士、一級管工事施工管理技士などについても特定設備建築士として認めることについて検討すべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築設備士が「高度化・専門分化」している実態を踏まえ、一定規模以上の建築物等については、一級建築士のうち構造設計又は設備設計に關して高度な知識及び技能を有する者による構造・設備設計図書の作成又は法適合性の証明を義務付けるものであり、一級建築士資格を細分化するものではない。 ○中間報告において記載しているとおり、設計、工事監理を行った建築士の責任を明確化するためには、設計図書、工事監理報告書及び確認申請書等に業務を担当した全ての建築士の名稱等を記載させる必要があると考えている（省令改正を予定している）。
---	---	--

③建築士事務所の業務の適正化	<管理建築士の要件付与等>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理建築士に対し一定の実務経験等の要件を付加することに賛成 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 実務経験の要件を厳格化すべき ○ 管理建築士に対し実務経験の要件を付加することに反対 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 一人で事務所を開設する場合、資格を取得しても業として建築士事務所になら開設できない可能性があり、結果として名義貸しにつながる ○ 管理建築士の権限、責任の明確化、要件強化の施策を充実させるべき <ul style="list-style-type: none"> ➢ 開設者は、設計内容や業務の進め方等について、管理建築士の意見を尊重すべきである 	
	<受託した設計業務又は工事監理業務の一括再委託の禁止>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 受託した設計業務等の一括再委託の禁止は賛成 	<原文を維持>
	<受託した設計業務等の建築士事務所以外への再委託の禁止>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 受託した設計業務等の建築士事務所以外への再委託の禁止は賛成 	<原文を維持>
	<受託した設計業務等の建築士事務所以外への再委託の禁止は反対	<ul style="list-style-type: none"> ○ 受託した設計業務等の建築士事務所以外への再委託の禁止は反対 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 設備設計を行った事務所はほとんど登録を行っていないなど、現実的でない、 	<原文を維持>
	<管理建築士又は開設者が指名した建築士による事前説明>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理建築士等による事前説明の義務付けは賛成 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 事前説明が必要な一定の事項の内容を示すべき ➢ 事前説明者は管理建築士が指名した建築士とすべき 	<原文を維持>
	<事務所の開設者に対する所属建築士への講習受講機会の付与義務付>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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は賛成 ○ 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は反対 	<原文を維持>
			<原文を維持>
			<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士として必要な能力の維持向上が図られるよう義務付ける定期講習の実効性を担保するために、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必要があると考えている。

④工事監理業務の適正化と実効性の確保	<p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 工事監理業務として実施することを、業務の受託に際して説明し、書面で確認することは賛成 ○ 説明及び書面確認は工事監理者となる建築士に限定すべきでない(営業担当者が契約説明をしても実際の業務は有資格者が行うので問題はない) 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築主と工事監理者となる建築士との間で、業務内容を確認した上で適切に契約が行われるよう、工事監理業務として実施する内容を、管理建築士又は建築士事務所に所属する建築士が、業務の受託に際して説明し、書面で確認する必要があると考えている。
	<p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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、明確化には賛成 ▶ 工事監理業務の業務範囲、工事監理者の要件、権限と責任を法律で定めるべき ▶ 設備の工事監理には必ず建築設備専門技術者(専門技術者)が携わることを義務化すべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 工事監理業務の適正化と実効性の確保を図るために、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、明確化があると考えている。 <p>▶ 工事監理業務については建築士法で「その者の責任において、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かないかを確認する」と規定され、工事監理者については建築基準法において建築士と規定されている。また、建築士法により、建築設備に関する専門技術者に意見を聽いた際は、その旨を明らかにすることとなっている。これらの基本的な規定内容について、特段の見直しは必要ないものと考えている。</p>
	<p><建築基準法上の着工届けの際の工事監理業務契約書の添付></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築基準法上の着工届けの際の工事監理業務契約書の添付は、工事監理の適正化に有効 ○ 確認申請に工事監理契約書、工事監理者の届出を義務化すべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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、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ことが必要であると考えている。 <p>○ 確認申請時に工事監理者の決定、契約等が実施されていないことがあるため、これを義務付けることは困難と考えている。</p>

<p><その他(工事監理における第三者性の確保等)></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 工事監理者は第三者(設計者、施工者、資本関係のある主体等)であることが法定されるべき ○ 第三者性と実効性確保は必ずしも同義ではない。また、工事監理業務を誰にどのように委託するかは建築主の選択に任せらるべきであり、第三者性を取り上げる必要はない。 ○ 設計と施工を分離すべき ○ 工事監理者は設計を行った建築士とすべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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、書面で確認する、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、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する等の措置を講じることで、工事監理の適正化と実効性の確保が図られるものと考えている。
<p>⑤報酬基準の見直し</p>	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 現行の告示 1206 号を見直すべき <ul style="list-style-type: none"> ➢ 意匠・構造・設備の分野別に報酬基準の見直しが必要 ➢ 設計内容と監理内容及び設計料を明記させ、責任に見合う正当で明確な報酬基準を確立すべき ○ 告示 1206 号が適正に機能するようにしてべき ○ 報酬は基本的に自由化を守るべき
<p>⑥団体による自律的な監督体制の確立</p>	<p><一部修正></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士の団体への加入を義務化すべき <ul style="list-style-type: none"> ➢ 団体に加入している建築士と、そうでない建築士の差別化(業務範囲の制限等)を図るべき ○ 建築士事務所の団体への加入を義務化すべき <ul style="list-style-type: none"> ➢ 団体に加入している事務所と、そうでない事務所の差別化(業務範囲の制限等)を図るべき ○ 現状、団体への加入義務化が難しいが、将来義務化する旨を明記すべき ○ 団体への加入義務化は反対 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 自律的な監督体制は、民間団体の自主的運営・消費者へのサービスの域を超えるものではなく、法で規定すべきではない、 ➢ 資格者団体での監督体制を強化するには、専門資格を含めた資格者の職能に見合った団体に向けた再編が必要

<p>ア. 団体による研修の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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は賛成 ○ 研修等の実施機関が特定の団体に偏つてはならない ○ CPDを活用すべき <ul style="list-style-type: none"> ▶ 各団体共通のCPDを設けて、どの団体に入っていても受けられるようになります <p>イ. 団体を通じた業の適正化の取り組みの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築士事務所協会を法定団体とすべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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ために、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必要があると考えている。なお、この措置は、他の団体、機関等が研修を行うことを制限するものではない。 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 団体を通じた自立的な業務の適正化による消費者保護を促進するため、法定団体とし、建築士事務所協会に苦情処理業務を行わせるほか、名称の使用を制限するなどの措置を講ずる必要があると考えている。 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 団体を通じた自立的な業務の適正化による消費者保護を促進するため、法定団体である建築士事務所協会に苦情相談業務を行わせる必要があると考えている。 	<p><一部修正></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「建築士事務所協会以外の者に対する当該名称の使用制限」、「名称の使用を制限」の意味が不明 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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には、指定登録法人制度を設けることで、行政事務の効率化を図る必要があると考えている。 ○ 登録事務や登録簿の閲覧事務についてには取り扱う情報の重複の排除や漏えい・拡散の防止等の観点から、統一的な情報管理や提供が求められることから、指定登録法人制度とする必要があると考えている。
<p>ウ. 団体による登録、閲覧事務の効率的・効果的な執行</p>	<p><指定登録法人制度を設け団体を活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指定登録法人制度を導入しないと対応できない理由を明確にすべき 	<p><指定登録法人制度を設け団体を活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指定登録法人制度を導入しないと対応できない理由を明確にすべき 	<p><指定登録法人制度を設け団体を活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指定登録法人制度を導入しないと対応できない理由を明確にすべき 	<p><指定登録法人制度を設け団体を活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指定登録法人制度を導入しないと対応できない理由を明確にすべき 	<p><指定登録法人制度を設け団体を活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 指定登録法人制度を導入しないと対応できない理由を明確にすべき

(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

<p>○ 住宅の売主等に対して、瑕疵担保保証契約を義務化すべき等</p> <p>○ 保険だけが強調され、あたかも保険のみが義務づけられるような誤解を生じやすい表現などについて、保険の他に供託や信託などを含め、総合的にバランスのとれた制度設計を行う表現すべき。</p> <p>○ 保険料率や供託等の具体的検討を踏まえて基本的方向を定めるべき。</p> <p>▶ 多様な選択肢についてミニユレーシヨンに基づく十分な議論を経て結論を出すべき</p> <p>○ 購入者に保険が付保されたマンションが選択できるようになっていれば、必ずしも全ての物件に保険を付す必要はない。</p> <p>○ 当面は新築分譲マンションを対象に加入を義務づけるべき</p> <p>▶ 戸建て住宅とマンションは分けて安全対策行政を考えるべき。</p> <p>▶ ある一定規模以上(特にマンション)は消費者の加入を義務化すべき。</p> <p>○ 被害者救済という目的のためには、故意又は重大過失によるものも対象とするのが望ましい</p> <p>▶ 故意、重大過失には保険金が支払われないという問題が生じる</p> <p>○ 住宅性能表示制度との連携を図るべき(的確な検査実施、検査重複によるコスト増大を抑制できる)</p> <p>▶ 現行の性能保証制度、性能表示制度、完成保証など消費者にわざりに「△△、重複を避けるべき。</p> <p>○ 改正法の内容を明記するとともに、今後は、まず改正法の施行の推移を見守る必要がある。</p>	<p><一部修正></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 保険や供託、信託等の仕組みを活用した瑕疵担保責任履行のための資力確保措置を義務化すべきと考えている。 ○ ご指摘を踏まえ、保険のほか供託・信託なども含め、バランスのとれた制度設計を行う表現とする。 ○ 今後は、具体的検討を早急に進めていく予定。 <p>○ 全ての物件に瑕疵担保責任の履行確保が必要とするものであり、保険、供託・信託等も含め、制度を検討することとしている。</p> <p>○ 消費者保護の観点から、戸建住宅・マンションにいかわらず瑕疵担保責任履行のための資力確保の措置が必要と考える。</p> <p>○ モラルハザードの問題もあり、責任保険での対応には議論があるが、消費者保護の観点からなんらかの制度を構築する必要があると認識している。</p> <p>○ ご指摘を踏まえ、住宅性能表示制度の活用について追加した表現とする。(「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」で対応。)</p> <p>○ ご指摘を踏まえ、宅地建物取引業法及び建設業法の改正内容を追加するとともに、そうした問題意識を記述する。(「2. 建築士制度、建築行政の執行体制等の現状と課題」で対応。)</p>
--	--

<p>(3) 建築行政における監督体制・審査体制の強化及び建築開拓情報の管理・提供体制の整備等</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築行政の体制整備プログラムの策定・公表 ○ 明確な基準と法的・財政的裏付け(特に建築行政職員数)があれば、厳しい財政状況下で実現は困難 ○ 整備プログラムの内容を提示するとともに、十分な策定期間を設けるべき <ul style="list-style-type: none"> ▶ (地方公共団体の独自性を加味した上で)建築行政に必要な人員・体制の基準を国が示すべき <p><特定行政執行体制の国による定期的なモニタリングと公開></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 国の過度な干渉は、地方自治の主旨に逆行する 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築行政の体制整備は、各地域の実情に通じた特定行政庁により的確かつ実効ある建築行政の実施のため必要な体制を整備するものと考えている。 ○ 実効ある建築行政の実施のためには、確認検査のみならず、違反建築物対策その他関連行政に注力することが必要であり、適切な体制整備が不可欠であると考えている。 ○ 建築行政の体制整備や建築主事等の能力の向上は緊急の課題であり、整備プログラムは各地域の実情に応じて早急に作成すべきものと考えている。整備プログラムに盛り込む内容等については、通知で明らかにする予定である。 <p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築行政職員数や建築主事数等の法律の施行に関して必要な調査について、法第16条に基づき現在も実施しており、定期的な調査が必要なものと考えている。 <p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 各特定行政庁等における独自の取組みに加え、日本建築行政会議を中心どなつて毎年度継続的に行う能力向上のための研修の実施等が必要であると考えている。 <p><建築主事、確認検査員等に対する研修プログラムの継続実施></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築主事、確認検査員等の資質向上が必要 ○ 建築主事や担当官には建築士資格や設備計画業務経験を有する者を登用すべき <p><建築主事等に構造・設備の専門分化を図るべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 設備専門に確認検査を行なう行政職員は非常に少なく、適切な検査体制確立のため設備の国家資格取得者を配置する制度を考えるべき
---	--	---

<p>②建築確認・審査の特例制度の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築確認・検査の特例制度を見直すことは賛成 <ul style="list-style-type: none"> △ 特例制度による建築主事の新行体制への影響は大きいので、見直しにあたっては特定行政の意見を十分に聞き、調整すべき。 ○ 現行では全ての建築士を対象としているが、一定の技能・経験や瑕疵担保履行能力を有する建築士や事務所に限定するなど、建築士制度の見直しと連携して特例制度を見直すべき <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築確認・検査の特例制度を見直すことは反対 <ul style="list-style-type: none"> △ これまで建築士の責任で行われていた小規模木造住宅等の質の維持を、行政機関や指定検査機関に負わせることになりかねず、建築士の社会的責任を軽視している △ (悪質な建築士を排除する手段は講ずべきだが) 制度としては拡大・信用を図るべき 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築確認・検査の特例制度が違法行為が確認されたことから、法適合性確保のため、建築確認・検査の特例制度の見直しが必要であると考えている。 <ul style="list-style-type: none"> △ 特例制度の見直しに当たっては、特定行政の意見を聞くこととしている。 ○ 具体的な見直しの内容については、頂いたご意見も参考にして今後検討することとしている。 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築関連情報の管理・提供体制の整備に当たっては、ご指摘の問題も踏まえ対応することとしている。 ○ 建築関連情報の管理・提供体制の整備に当たっては、国と特定行政等が協力して整備することを想定している。 ○ 建築関連情報の管理・提供体制の整備に当たっては、既存のデータも活用することとしている。 ○ 消費者向けの閲覧情報と特定行政向け情報などに分けて検討を行い、建築関連情報の適切な管理・提供体制の整備を図ることとしている。 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 手計算も認められているため電子情報による計算書提出の義務化は困難と考えるが、電子情報で提出された場合は指定構造計算適合性判定機関において再計算を行うことにより、構造計算書の審査の効率化を図ることとしている。 ○ 現在、構造計算書の審査を容易にするため、フォーマットの見直しその他の構造計算プログラムの改善について検討している。
<p>③建築関連情報の管理・提供体制の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 個人情報保護への対応や情報伝達・階層の設定、システムの技術的問題など慎重に検討すべき ○ 各行政機関で共有できるシステムにするために、国が主導して整備し費用面も支援すべき ○ 整備負担を減らすため既存データ活用が図れるよう配慮すべき ○ 事業者の情報(過去の建築実績、問題の発生有無等)をデータベース化し、消費者がアクセス・判断しやすい環境整備が重要 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 個人情報保護への対応や情報伝達・階層の設定、システムの技術的問題など慎重に検討すべき ○ 各行政機関で共有できるシステムにするために、国が主導して整備し費用面も支援すべき ○ 財政負担を減らすため既存データ活用が図れるよう配慮すべき ○ 事業者の情報(過去の建築実績、問題の発生有無等)をデータベース化し、消費者がアクセス・判断しやすい環境整備が重要 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 消費者向けの閲覧情報と特定行政向け情報などに分けて検討を行い、建築関連情報の適切な管理・提供体制の整備を図ることとしている。 	
<p>④構造計算書に係る電子認証システムの整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 電子情報による計算書提出も義務化し、確認審査機関でデジタルチェックできる仕組みが望ましい ○ チェックを容易にするためのフォーマット編集には賛成 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 電子情報による計算書提出も義務化し、確認審査機関でデジタルチェックできる仕組みが望ましい ○ チェックを容易にするためのフォーマット編集には賛成 	<p><原文を維持></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 手計算も認められているため電子情報による計算書提出の義務化は困難と考えるが、電子情報で提出された場合は指定構造計算適合性判定機関において再計算を行うことにより、構造計算書の審査の効率化を図ることとしている。 ○ 現在、構造計算書の審査を容易にするため、フォーマットの見直しその他の構造計算プログラムの改善について検討している。 	

建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について
報告（案）

平成18年8月31日

社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会

<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基本制度部会委員名簿 ······	25

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異座長から、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日付けで免許取消処分）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ったことが判明した。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 E R I ㈱）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ERI㈱	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ヶ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（「きまつ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。

才 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ェンス（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実が明らかになった。

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の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、隨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うべきである。

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必要がある。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ずべきである。

- ・ 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查

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、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。

(別添1)

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
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
	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
	古坂 秀三	京都大学大学院助教授
専門委員	穠山 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

基本制度部会報告書（案）（7月31日）<ご意見募集対象>からの変更見消し

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（案）

平成18年8月31日

社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会

<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基本制度部会委員名簿 ······	25

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すべき施策」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、姉歯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翼座長から、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」最終報告書をとりまとめた。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、この最終報告書を踏まえ、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 日付けで免許取消処分）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 7 月 8 月 28³⁰ 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 7 月 8 月 28³⁰ 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姉の関与物件	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ったことが判明した。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（㈱ヒューバー）、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704761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110153件において4件の偽装が報告され、他に3234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つた。	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つた。	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(株)	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ERI(株)	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ヵ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。
ピ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2,000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39%~~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、工事監理者の権限を強化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ェンス（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、構造設計や設備設計の専門家に業務補助を委託するを外注することが常態化し行われているが、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るのが一般的であり、外注委託先の構造や設備担当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。また、今般の構造計算書偽装問題によって、住宅の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に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るが、こうした措置に止まらず、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には、新築住宅の供給に見合った住宅の売主等の相応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。

このため、国土交通省に設置された「住宅瑕疵担保責任研究会」において、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観点からの検討が行われ、その基本的方向性が取りまとめられたところである。

(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実が明らかになった。

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、隨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の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うべきである。

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必要がある。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よること、

- ・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、保険をはじめや、供託、信託、銀行保証等を活用した制度設計が考えられるが、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、また、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見られること等を踏まえれば、保険機能を活用した制

~~度が有力な選択肢として考えられる。また、併せて、供託等についても、瑕疵担保責任履行の実効確保の面で保険機能とバランスのとれたものとするという観点から、具体的な制度設計を進めていく必要がある。~~

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るが、特に、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によって、新築住宅の売主等が十分な資力を有さず瑕疵担保責任をが十分に履行しえれない場合、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見直し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、こうした人材を確保することも必要となってきた。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、試験内容についても、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（設備）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、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。
- ・建築主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及び当該業務の建築士事務所以外への再委

託のを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強制加入を義務付け、による監督体制の強化については、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いるため、

次の措置を講すべきである。

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者に対する名称をの使用することを制限するとともにし、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による当該名称をの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

住宅瑕疵担保責任研究会においては、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、保険以外の活用可能な仕組みについて、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。に対する仕組み、これらの仕組みが円滑に運営されるための環境整備等の議論を行い、その基本的方向性や今後の検討課題についての取りまとめが行われたところである。今後、同研究会報告を踏まえ、具体的な制度設計の検討を進めるべきである。

保険機能を活用する場合、より多くの住宅事業者の円滑かつ安定的な制度活用を可能とするため、財團法人住宅保証機構が行っている住宅性能保証制度などの既存の住宅瑕疵に係る保険の枠組みを参考としつつ、これまでの任意保険の枠組みとは異なり、全ての住宅事業者が制度を活用する可能性に比べ、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。

また、併せて、供託等についても、瑕疵担保責任履行の実効確保の面で、保険機能とバランスをとれたものとするという観点から、具体的な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資本整備審議会への諮問、社会資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）
についてパブリックコメントご意見募集

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）
についてパブリックコメントご意見募集

H18. 8. 31 第11回基本制度部会（予定）

H18. 8. 31 建築分科会（予定）

※「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」答申報告をとりまとめた後、社会資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
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
	古坂 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)日本建築土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 報告（案）

1. 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

- 能力の不十分な構造設計担当の建築士やチェック能力のない元請け建築士が存在している
- 重層的な設計業務の実施体制が常態化し、能力の不十分な建築士が市場で淘汰されない
- 工事監理が適切に機能していない
- 十分な報酬が得られない建築士が存在している

(2) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の現状と課題

- 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

(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

- 構造審査等を的確に実施するための建築主事や確認検査員の能力が不十分である
- 的確に建築行政を執行するための体制整備が急務である
- 建築物に関する情報の管理体制・提供体制が不十分である

2. 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

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

- 建築士の資質、能力の向上が必要

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

- 専門分野の建築士の関与による構造設計及び設備設計の適正化が必要

③建築士及び建築士事務所の業務の適正化

- 業務を依頼する建築士について消費者が直接確認できるようにすることが必要

- 管理建築士による事務所の管理機能の強化が必要

④工事監理業務の適正化と実効性の確保

- 工事監理業務内容等の具体化や報告内容の充実等を図ることが必要

- 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が必要

⑤業務実態を踏まえた業務報酬のあり方

- 設計業務のCAD化、専門分化等の業務実態の変化に合わせて報酬基準を見直すことが必要

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の団体により、自主的な自己研鑽や業務の適正化を図ることが必要

(2) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の実効性確保

- 新築住宅の売主等に対し瑕疵担保責任履行の実効を確保するための措置が必要

(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

- 国、都道府県及び特定行政庁は、必要かつ十分な建築行政の執行体制を整備することが必要

- 研修等を通じ建築確認等の審査能力の維持向上を図ることが必要

- 建築物及び建築士等の情報を適切に管理し、国民に提供する体制を速やかに整備することが必要

3. 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

○建築士の資格付与要件の見直し（受験資格、実務経験及び試験内容の見直し）

○建築士事務所に所属する建築士に対する講習受講の義務化

○業務実施時における建築士免許証（顔写真入り）の提示の義務化

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

○一定規模以上の建築物等について、構造設計又は設備設計について高度の知識等を有する一級建築士（特定構造建築士、特定設備建築士（仮称））による設計図書の作成又は法適合性証明の義務付け

○確認申請時に、特定構造（設備）建築士が自ら設計図書を作成した場合には特定構造（設備）建築士である旨を証する書類の、その他の場合には法適合性を証明した図書の確認申請書への添付義務化

○特定構造（設備）建築士は、構造（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

③建築士事務所の業務の適正化

○管理建築士について一定の実務経験等の要件を付加

○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措置

○設計・工事監理の業務内容の管理建築士等による事前説明及び書類による確認の義務化

○受託した設計業務等の一括丸投げの禁止、建築士事務所以外への再委託の禁止の徹底

④工事監理業務の適正化と実効性の確保

○工事監理業務の内容、実施方法、建築主への報告内容等の適正化、明確化

○着工届けの際に、工事監理業務の契約書を添付

⑤報酬基準の見直し

○専門分野別に標準的な業務量を提示する等の報酬基準の見直し

⑥団体による自律的な監督体制の確立

○団体による建築士に対する研修の実施

○建築士事務所の団体を通じた業の適正化への取り組み（苦情相談業務の実施、団体名称の使用制限）

○団体（指定登録法人）による建築士等の登録事務等の実施

(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

○保険や供託、信託等についての具体的な制度設計や消費者保護の仕組みについて検討を行った上で、住宅の売主等に対し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の義務化

(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

○特定行政庁における建築行政職員数、建築主事数等の執行体制を国が定期的にモニタリング

○建築主事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

○審査等に係る法令の解釈・運用方針の明確化

②建築確認・検査の特例制度の見直し

○建築士が設計・工事監理を行った場合の構造耐力等に関する審査省略制度の見直し

③建築関連情報の管理・提供体制の整備

○建築物、建築士等に関する各種情報等の総合管理・提供システムの整備

④構造計算書に係る電子認証システムの整備

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（案）

<資料集>

平成18年8月31日

社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会

一目次一

■ 社会資本整備審議会建築分科会「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（平成18年2月24日）	1
■ 建築基準法・建築士法等の改正について（平成18年6月21日公布 「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」）	19
■ その他参考資料（基本制度部会に資料として提出したもの※）	
➤ 建築士制度の概要<第6回基本制度部会資料>	21
➤ 建築士の業務実態について<第6回基本制度部会資料>	25
➤ 建築士事務所の実態に関する調査結果について（平成18年5月 調査）<第8回基本制度部会資料>	27
➤ 他の資格制度について<第6回基本制度部会資料>	45
➤ 海外における建築設計等に関する資格制度について<第8回基 本制度部会資料>	51

※一部、時点更新等を行っている

建築物の安全性確保のための建築行政のあり方について
中間報告

平成18年2月24日
社会資本整備審議会建築分科会

社会资本整備審議会建築分科会
「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

目次

はじめに

1. 構造計算書偽装事件の概要	3
2. 現在の建築規制制度、建築士制度等の課題	4
(1) 建築確認・検査制度の課題	
(2) 指定確認検査機関制度の課題	
(3) 建築士制度の課題	
(4) 瑕疵担保責任制度の課題	
(5) 住宅性能表示制度の課題	
(6) 確認申請書等の保存期間の課題	
3. 建築物の安全性確保のための施策の基本的な考え方	9
(1) 審査体制の強化と検査の厳格化	
(2) 指定確認検査機関の責任の明確化と特定行政庁の監督の厳格化	
(3) 建築士、建築士事務所、建築主等の責任の明確化と処分、処罰の厳格化	
(4) 建築士等の資質の向上と建築士及び建築士事務所等の業務の適正化	
(5) 消費者に対する情報開示の充実	
4. 建築物の安全性確保のため早急に講すべき施策	10
(1) 構造設計図書の建築確認時の審査方法の厳格化	
(2) 中間検査の義務付けと検査の厳格化	
(3) 指定確認検査機関に対する監督の強化等	
(4) 建築士に対する処分の強化等	
(5) 建築士、建築士事務所等に対する罰則の強化	
(6) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等	
(7) 住宅性能表示制度の充実、強化	
(8) 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	
(9) 図書保存期間の延長	
5. 施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題	15
(1) 建築士制度に係る課題	
(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プ情報の充実	
(3) 構造計算書に係る電子認証システムの導入の検討	

はじめに

今般の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、構造計算書の偽装を、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・検査制度等への国民の信頼を失墜させたことは、極めて深刻な状況である。

このような事態を踏まえ、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、建築士法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に係る建築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ている。

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、このたび「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。国土交通省には、この「中間報告」を踏まえ、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る。

1. 構造計算書偽装事件の概要

イーホームズ株（国土交通大臣が指定した民間の指定確認検査機関）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 日から国土交通省で調査を進めてきたところ、同年 11 月 16 日までに、偽装が事実であること、偽装された構造計算に基づき建築された場合、耐震性に大きな問題があるおそれがあることが判明した。

※指定確認検査機関

平成 10 年の建築基準法改正により、従来、地方公共団体が行っていた建築確認・検査業務を国土交通大臣等が指定した民間機関においても行い得るようにしたもの。

構造計算書を偽装したのは、構造設計の下請け等を行った姉歯建築設計事務所（千葉県市川市）であった。

このため、現在、姉歯建築設計事務所が関与した物件と、姉歯建築設計事務所との関係が指摘されている木村建設株、(株)ヒューザー、平成設計株及び株総合経営研究所が関与した建築物について特定行政庁により優先順位をつけつつ偽装の有無等に関する調査が行われている。

この調査により、姉歯建築設計事務所が関与していない物件にも次のように広がりを見せはじめている。

平成 18 年 2 月 8 日 福岡市が賃貸共同住宅 3 件で偽装があった旨を報告

平成 18 年 2 月 7 日 熊本県が 6 物件について偽装の疑いがある旨を報告

平成 18 年 2 月 13 日 熊本県が新たに 16 物件（合計で 22 物件）について偽装の疑いがある旨を報告

平成 18 年 2 月 18 日 横浜市が分譲共同住宅 1 件で構造計算の誤りにより耐震基準を満たしていない旨を報告

現在、調査対象数 791 件のうち偽装有りは 100 件、うち指定確認検査機関が建築確認を行った物件が 56 件（6 機関）、特定行政庁の建築主事が建築確認を行った物件が 44 件（29 機関）となっている。

なお、現時点までに確認された偽装物件は、姉歯建築設計事務所が構造計算した物件が 97 件、姉歯建築設計事務所が関与していない物件が 3 件である。

調査対象物件の調査進捗状況

関係者	調査対象数		報告結果					
	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
			うち偽装あり	うち偽装なし*	うち偽装なし*			
姉歯元建築士	205件	205件	97件	97件	0	88件	15件	5件
姉歯元建築士が 関与していないもの		586件	4件	3件	1件	367件	7件	208件
木村建設株	443件	384件	4	3	1	254	6	120
調査対象物件 合計		791件	101件	100件	1件	456件	22件	212件

*: 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. 現在の建築規制制度、建築士制度等の課題

(1) 建築確認・検査制度の課題

建築確認・検査制度は、設計、工事監理に関する業務独占資格者である建築士が設計した建築物の計画や工事監理を行った建築物について、建築主事等による二重のチェックを行うもので、建築物の安全性を確保するための根幹的な制度である。

建築確認は、申請者から提出された書面に基づき建築計画の法令適合性を審査するもので、一戸建て住宅等の小規模建築物については7日、その他の建築物については21日以内に行なうことが原則であり、法令遵守による安全性確保は当然であるが、事務処理の効率性も求められる。

従来は、設計図書を作成する建築士には技術的能力や業務の適正さについて一定の信頼がおけるものと考え、建築確認では、設計ミスによる法令不適合を発見することに主眼をおいて審査が行われてきており、建築士の悪意による偽装までは想定されていなかった。

また、構造規定の審査については、構造計算プログラムへの入力内容の審査、構造計算過程の審査、計算結果の異常の有無の確認、計算結果と構造設計図書の照合等を行うこととなるが、構造設計においては、近年特にコンピューター利用が進展しており、ともすれば内容がブラックボックス化しがちであり、コンピューターによる膨大な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になってきている。

今回の耐震偽装事件で問題となった構造計算プログラムについて詳しく見ると、平成18年2月現在で大臣認定を取得している構造計算プログラムは合計106件あり、この構造計算プログラムにより構造計算を行った場合、構造計算書のうち計算過程に係る図書を省略することができる。しかし、大臣認定プログラムを使用していても、一貫計算を行わず、図書省略制度を活用していない場合が9割以上となっている。また、大臣認定プログラムを使用しない構造計算書も全体の約2割程度存在すると推定される。これらの場合についてはコンピューター出力された構造計算書を構造計算過程も含めて全て審査する必要がある。今回の偽装物件では出力結果の修正や計算途中の数値の修正、不適切な構造解析方法の使用があり、提出される構造計算書の整合性を前提としていた迅速な審査では偽装設計を見破ることは現実問題として容易ではなかつたと考えられる。

このような状況の中で、建築物の安全性確保に対する国民の信頼を回復するためには、建築確認において、悪意による偽装設計も含めて法令違反を見過ごさない仕組みを再構築することが求められている。このためには、構造設計図書の審査方法を大幅に厳格化する必要がある。

次に、中間検査・完了検査は、工事中又は竣工時に特定行政庁の職員等が建築物の法令適合性を現場で検査するものである。特に中間検査については平成10年の法改正

により創設され、現在は特定行政庁が指定する建築物について指定された工程終了後の検査が義務付けられているが、完了検査とは異なり法的に全ての建築物に義務付けられているわけではない。現在約72%の特定行政庁で実施されているが、残りの特定行政庁では未実施となっている。偽装物件のうち中間検査を実施していないものの一部で確認申請書と施工図の内容が一致しない物件があり、構造計算の偽装に加えて、確認申請書通り施工されたかどうかが確認できないものもあり、中間検査の実施をさらに徹底させる必要がある。

また、現在の中間検査が確認申請書との照合を中心に実施されていることから、今回の偽装物件の中には、中間検査段階で偽装を見抜けなかったものもあり、検査方法の見直しも含め検査の厳格化が必要である。

(2) 指定確認検査機関制度の課題

建築確認・検査は、平成10年の法改正により民間機関も行えるものとされた。この趣旨は、当時、行政だけでは十分な実施体制が確保できない状況の下で、官民の役割分担の見直しにより的確で効率的な執行体制の創出が必要なことから、一定の審査能力を備えた公正中立な民間機関（指定確認検査機関）も建築確認・検査を行えることとし、行政は監督処分、違反是正やまちづくり等、本来行政でしかできない事務にその能力を振り向ける、というものであった。

この結果、現在では建築確認の約56%、中間検査の約78%、完了検査の約56%が民間の指定確認検査機関によって処理されており、改正前は約3割程度にとどまっていた完了検査の実施率が平成16年度には約73%に上昇するなど、執行体制の充実に一定の成果がみられるところである。建築確認・検査の民間機関の活用そのものは、合理的な政策選択であったと考えられる。

しかしながら、今回の耐震偽装事件により、一部の指定確認検査機関において、建築確認で構造計算書を偽装し、建築基準法に違反した構造設計が行われた計画を繰り返し見過ごす等、十分な審査が行われていなかつた事実が明らかになった。また、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建築主事において、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つた、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つた、エラーメッセージの有無の確認がなされていなかつた、といった構造審査上の不備が確認された。

建築確認・検査の執行体制の充実について、量的充実と合わせて質的にも十分な能力が確保されるべきことは言うまでもない。今回の耐震偽装事件を踏まえ、指定確認能力が確保されるべきことは言うまでもない。今回の耐震偽装事件を踏まえ、指定確認検査機関については、業務量に見合った審査体制や公正中立性の確保、万一の場合の責任体制のあり方等について大幅な要件強化が必要である。さらに、指定確認検査機関については、現在、事務所に代表者氏名、主たる事務所の住所及び取り扱う建築物等について掲示しているところであるが、建築主等が各機関に関する更に詳しい情報

を知ることができるよう、指定確認検査機関の役員、株主、確認検査員等の情報や、指定確認検査機関が受けた監督処分等について情報開示させることも重要である。

次に、特定行政庁と指定確認検査機関との関係についてであるが、現行制度では、特定行政庁は指定確認検査機関が行った建築確認について事後的に報告を受け、その内容が建築基準関係規定に不適合と認める場合は当該建築確認を取り消す権限を有しているほか、建築確認・検査の適正な実施のため必要な措置をとるべきことを指示できることとされている。

しかしながら、特定行政庁への報告は建築計画概要書による簡易な内容とされており、例えば今回の耐震偽装事件で問題となった構造計算書は含まれていない。このため、特定行政庁が構造計算書の偽装を把握することは、別途特段の調査を行わない限り困難である。

平成17年6月24日の最高裁決定は、指定確認検査機関が行った建築確認についても、建築主事を置く地方公共団体が行政事件訴訟法第21条第1項に定める「当該処分又は裁決に係る事務の帰属する国又は公共団体」に当たるとし、この決定を踏まえ、下級審では指定確認検査機関が行った違法な建築確認についての国家賠償法上の被告適格を建築主事を置く地方公共団体に認める判決が出されている。

現行制度のままでは、建築主事を置く地方公共団体（その長が特定行政庁）は、国土交通大臣又は都道府県知事が指定した指定確認検査機関の違法な確認によって、国家賠償法に基づく賠償責任を負わされるおそれがあるにもかかわらず、業務の適正さを確保する上で十分な監督権限を有しておらず、制度上問題がある。特定行政庁が法令違反を把握し、指定確認検査機関の業務の適正さを確保するための特定行政庁の監督権限を強化する必要がある。

なお、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、業務停止命令、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、隨時立入検査等が実施されているが、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、例えばサンプルを抽出して確認申請書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。

今回の耐震偽装事件を踏まえ、今後、国土交通大臣又は都道府県知事は、指定確認検査機関に対して従来以上に踏み込んだ強力な指導監督を行うとともに、そのために必要な監督体制の強化を図り、適正な建築確認・検査業務の実施に万全を期すべきである。

(3) 建築士制度の課題

建築士は、建築物の設計・工事監理業務を独占する資格者であり、一級、二級、木

造の3つの区分の合計で現在約102万名が登録されている。

従来、建築士は一定の専門教育と実務経験を経た上で、計画、構造、法規、施工に関する学科試験及び製図試験に合格して初めて資格を取得できるものであるため、技術的能力や業務の適正さについて一定の信頼がおけるものと考えられていた。

今回、建築士による構造計算書の偽装という異常な事件が発生したことは、このような建築士に対する社会的信頼を根本から覆しかねない重大な事態であり、到底看過することはできない。関係者に対しては、法に基づき厳正な処分や処罰が求められることは当然である。

このような事件の再発防止を図るため、不正を行った建築士に対する監督処分を厳格化するとともに、罰則についても大幅に強化する必要がある。

現行制度では、例えば設計者の法令違反に対する建築基準法の罰則は最高で罰金50万円とされ、また建築士法では耐震偽装を行った建築士に対する罰則の規定がない等、抑止力としては不十分であり、耐震偽装のように国民の生命に関わる悪質事案に対しては、厳罰をもって臨むことが必要である。

また、現行制度では、取り消し、業務停止等の処分を受けた建築士について氏名や処分内容を公表できることとされておらず、消費者が建築士の処分情報を知ることができないという問題がある。

現行の建築士法では、建築士は資格を持つ個人であり、建築士資格だけでは他人の求めに応じ業として設計等を行うことは許されず、建築士事務所を登録して初めて、建築士としての業が行える。消費者からの依頼を受けて設計等の業を行うのは建築士事務所であり、建築士事務所に所属する建築士が、技術面を総括する管理建築士の下で業務を行っている。

そこで、現在、消費者が建築士事務所に業務を依頼するに当たって、建築士事務所の業務に関する情報を知ることができるよう、現状では建築士事務所の名称、所在地、管理建築士の氏名、監督処分歴等が記載された登録簿を閲覧させているところであるが、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も情報開示させ、不適正な業務を行う建築士は市場で淘汰されるようにすることも重要なである。

また、今回の耐震偽装事件では、建築確認・検査によるチェック以前に、依頼者より設計業務を受けた元請け建築士事務所、工事監理者、施工者等、建築生産に携わる数多くの関係者が関与していたにもかかわらず、偽装が見過ごされる結果となった。この背景には、建築設計・監理業務における専門分化と責任分担のあり方についての様々な問題があると考えられる。

建築士の実務については、建築物の大規模化、機能高度化や建築技術の進展等に伴って、次第に専門分化が進み、今日では、大きく計画（意匠）、構造、設備等の分野に分かれている。建築設計に当たっては、設計業務全体を統括する建築士の下に、構造設計、設備設計等を担当する建築士が、それぞれの分野別の設計図書を作成し、必要な調整を行った上で、設計図書全体が作成されている。また、それぞれの設計をさらに細分化された分野別の建築士が担当する場合もある。さらに、同じ建築士事務所内の建築士だけでなく、元請け建築士事務所から構造、設備等の専門分野の建築士事務所等にそれらの専門分野の設計業務を下請けさせる場合も多い。

このような重層的な業務体制の中で、特に、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となり、十分な報酬が得られない等の問題が生じているとともに、対外的に設計への関与が明確にならず、責任分担があいまいになっている状況にある。

このような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のあり方について、関係者の合意形成を図りつつ、今後、十分な議論を行う必要がある。なお、検討に当たっては、建築関係者ではなく公共の利益が第一に考慮されるべきであることは、言うまでもない。

(4) 瑕疵担保責任制度の課題

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、新築住宅の売主及び請負人（以下「売主等」という。）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。

新築住宅の売主等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、平成 16 年度の利用率は新規住宅供給戸数の約 1 割にとどまっている。

売主等が瑕疵担保責任を十分に果たすことができない場合、居住者が極めて不安定な状態におかれることとなることから、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る。

また、建築士事務所、指定確認検査機関に対しても損害賠償責任の賠償保険への加入は義務付けられておらず、損害賠償責任を課せられた場合に十分な賠償金を支払えない可能性がある。

指定確認検査機関の現行の指定要件では、業務対象の建築物の規模に応じて 3,000 万円～1 億円以上の基本財産等を有するか、保険金額が 3,000 万円～1 億円以上の保険に加入していることとされている。国指定の指定確認検査機関の場合はほとんどの機関で加入しているが、年間の保険金支払い限度額は 3,000 万円～5 億円にとどまっており、大規模な建築物の場合、損害賠償責任を十分に果たせない可能性がある。

建築士事務所を対象とした損害賠償責任の賠償保険としては、任意加入の保険制度が設けられているが、保険金の限度額も 1,000 万円～5 億円程度であるため指定確認検査機関と同様に損害賠償責任を十分に果たせない可能性がある。また、保険は任意

加入であるため、加入率が低いことも課題である（例：（社）日本建築士事務所協会連合会で実施している賠償保険では連合会会員の加入率は約20%である）。

なお、これらの賠償保険制度は、故意や重過失は免責事由となるため、この場合の対応について検討が必要である。

(5) 住宅性能表示制度の課題

住宅性能表示制度は、住宅の性能に関する共通のルールを設け、第三者機関が設計図書の審査や現場検査を行った上で、性能を評価・表示するとともに、評価書の記載事項を契約内容とみなすことを原則とし、評価書の交付を受けた住宅に関する紛争は裁判外の紛争処理の対象とするなど、住宅の品質を確保し、消費者の保護を図るためにものであるが、その利用は任意であることから、平成16年度の適用率は新築住宅の約14%に止まっている。

また、建築確認のみならず、住宅性能評価の過程においても、指定住宅性能評価機関が構造計算書の偽装を見抜けず、評価書を交付するという事態も発生しており、建築確認・検査に準じて、指定住宅性能評価機関における評価方法等の改善を図る必要がある。

(6) 確認申請書等の保存期間の課題

建築規制の実効性を確保するためには、特定行政庁が確認申請書等に基づき処分の必要性を判断し、迅速に行うことが重要であるが、現行では特定行政庁に確認申請書等の保存を義務付けておらず、保存期間の実態としては1年～5年がほとんどである。

また、指定確認検査機関については5年間の図書保存が義務付けられているが、違反是正等の措置を講じるためには、保存期間が短いという課題がある。

3. 建築物の安全性確保のための施策の基本的な考え方

(1) 審査体制の強化と検査の厳格化

建築確認・中間検査・完了検査における法令適合性の審査、検査を的確に実施するため、構造設計図書の審査方法も含め、建築確認・検査の方法、内容を厳格化とともに、建築主事及び確認検査員の審査、検査能力の向上並びに特定行政庁及び指定確認検査機関の審査体制の強化を図る必要がある。特に、一定の高さ、一定規模以上の建築物等については、構造の専門家等による構造設計図書の審査を義務付けるなど審査の厳格化を図る必要がある。

(2) 指定確認検査機関の責任の明確化と特定行政庁の監督の厳格化

指定確認検査機関は、法の趣旨に則り自らの責任において建築確認・検査業務を適正に執行すべきことは当然である。しかしながら、今回の事件を踏まえ、指定確認検査機関に対して、損害賠償責任を果たすことのできる財産的基礎を明確化するなど自

らの責任において業務を遂行させるための措置を講じる必要がある。また、今回の事件の発生による国民の不安を解消した上でその期待に的確に応えるためにも、指定権者と特定行政庁が協力して指定確認検査機関に対して確認申請書のサンプル検査や審査方法の検査等を厳格に実施するなど指導監督を強力に実施する必要がある。

(3) 建築士、建築士事務所、建築主等の責任の明確化と処分、処罰の厳格化

安全で安心な建築物を建築する上で、建築士、建築士事務所、建築主等の関係者の責任を明確にした上で、その責任の履行について十分な実効性を確保することが必要である。また、建築士、建築士事務所に対する監督措置を強化した上で、それぞれの不適切な行為に対する処分を厳格化するとともに、建築主を含め不法行為に関与した者に対しては罰則を大幅に強化する必要がある。

(4) 建築士等の資質の向上と建築士及び建築士事務所等の業務の適正化

建築士等の資質、能力の向上を図るための措置を講じる必要がある。また、業務の専門分化等の実態を踏まえ、適切に業務が実施できるよう建築士の資格制度及び建築士事務所の要件や業務の実施体制等を見直すとともに、設計、工事監理業務等の明確化、報酬基準の見直し等を行う必要がある。また、行政及び関係団体が協力して建築士、建築士事務所に対する指導監督を強化する必要がある。

(5) 消費者に対する情報開示の充実

消費者が建築士事務所や指定確認検査機関に業務を依頼する際に適正に判断が下せられるよう、建築士事務所や指定確認検査機関に関する必要な情報の開示を充実する必要がある。また、住宅購入者等に対し住宅等に関する必要な情報の開示を促進するため、住宅性能表示制度の充実、強化等を図る必要がある。

4. 建築物の安全性確保のため早急に講すべき施策

(1) 構造設計図書の建築確認時の審査方法の厳格化

①構造設計図書の審査方法の見直し

構造設計図書の審査は、審査方法を法令上の審査基準として定め、次の方法により厳正に行う必要がある。

i) 一定の高さ、一定規模以上の建築物等については、建築主事、指定確認検査機関が審査基準に従って入力データの審査、構造詳細図と断面リストの照合等を行うとともに、第三者機関における構造計算の適合性の審査を義務付ける。第三者機関においては、構造の専門家等が構造詳細図及び構造計算書を用いて計算方法、計算過程等の審査を行う。

ただし、国土交通大臣の認定を受けた構造計算プログラムを用いて構造計算書等を作成した建築物については、建築確認申請時に入力データ（電

子情報）を添付させ、構造の専門家等により構造計算プログラムの適用範囲内であること、入力内容に関する考え方などを審査の上、再入力し、計算過程における計算ミス又は偽装の有無についてチェックを行う。この場合、構造の専門家による計算過程の審査を簡略化することができる。

ii) その他の建築物については、審査基準に従って、建築主事や指定確認検査機関が厳正に審査を行う。

また、第三者機関のシステム面や運用面のセキュリティの確保を図るため、適正な対応策や実施体制について検討する必要がある。

②建築確認の法定期間の見直し

構造設計図書の審査が厳正に行われるようにするため、審査方法の見直しにより必要となる審査期間を踏まえ、現行の建築確認の法定期間の延長について検討する必要がある。

③構造計算プログラムの見直し

構造計算結果が紙に印刷された後やPDF化されたデータの偽装について完全な防止策を講じることは困難であるものの、確認申請に添付する構造計算書作成用の構造計算プログラムについては、

- ・ プログラムの内容が適切なものであること
- ・ 建築基準法令の規定に適合しない数値が入力できないこと
- ・ 構造計算途中での改ざんや計算結果の保存データの改ざんを防止するためのセキュリティの確保等の措置が講じられていること

などの内容について国土交通大臣の認定を行う必要がある。なお、当該大臣認定については、建築物全体についての一貫計算プログラムに加え、構造計算の一部を行う部分計算プログラムも認定の対象に含めるべきである。

また、構造計算の審査を円滑にするため、構造計算プログラムの入出力情報について、部材の一覧表の作成も含めて標準化・共通化について検討することが必要である。

さらに、構造設計が行われる建築物が構造計算プログラムの適用範囲内であるか否かを構造設計者自身や建築主事・確認検査員が適切に判断できるよう、標準化も含めて構造計算プログラムのチェックリストの見直しを行うべきである。

④構造計算書の内容に係るガイドラインの作成

国は建築構造技術者の団体等の協力を得て、構造計算書が適切に作成され、偽装の防止にも資することを目的とした構造計算書の内容に係るガイドラインを作成すべきである。その際、当該ガイドラインでは、構造設計の方針、構造計算プログラムの適用範囲内であることを判断するチェックリスト、入力内容に関する考え方等について、構造計算書の内容に含めることとすべきである。

なお、建築主事・確認検査員を対象とした当該ガイドラインの内容についての

研修を実施し、構造計算書の審査能力の向上を図る必要がある。

(2) 中間検査の義務付けと検査の厳格化

①中間検査の義務付け

施工途中での施工状況等の確認を行うため、多数の者が利用する建築物の特定工程については中間検査を義務付ける必要がある。

②中間検査の厳格化

中間検査の際には、確認申請書との照合だけではなく、鉄筋量の不足など不審な点を見つけた場合に構造計算書の点検を義務付けるなど、検査を厳正に行わせるため、検査基準を法令上明確にする必要がある。

③迅速な是正措置の実施

特定行政庁が中間検査、完了検査を受けた建築物が建築基準関係規定に違反していると認めた場合には、速やかに9条命令等の措置を講じることが必要である。

(3) 指定確認検査機関に対する監督の強化等

①指定確認検査機関の責任の明確化等

指定確認検査機関の公正中立性を確保するため、建築確認・検査に利害がある設計、施工、不動産取引等の関係者の出資割合等が高くならないよう要件を強化することが必要である。

また、指定確認検査機関は自らの責任において業務を実施するものであり、審査の瑕疵について損害賠償請求された際に十分な賠償金を支払えるよう、基本財産等又は保険金に関する要件を強化・明確化することが必要である。

あわせて、適正な業務が実施できるよう確認検査員などの建築確認・検査業務を行う人員体制の要件についても強化することが必要である。

さらに、国及び都道府県による指定確認検査機関の指定時の審査を厳格化するため、指定の際には第三者の専門家に意見を聴くなど、審査の方法、体制の見直しを検討する必要がある。

②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等

指定確認検査機関の業務の適正さを確保するため、特定行政庁の監督権限強化等の次の措置を講じる必要がある。

i) 特定行政庁の権限強化

指定確認検査機関が確認済証等を交付した旨を特定行政庁へ報告する際の報告内容に、審査の実施状況、結果等の事項を加え、報告事項を充実させるとともに、特定行政庁に指定確認検査機関に対する立入検査権限等を与える必要がある。また、立入検査等の結果、指定確認検査機関が建築確認・検査の業務に關し著しく不適当な行為をした事実を発見したときは、特定行政庁は指定権者（国土交通大臣又は都道府県知事）に対してこの旨を報告し、指定権者は指定確認検査機関の行う建築確認・検査業務の全部又は一部の停止を命ずる等適切

な措置をとることが必要である。

ii) 監督方法の見直し

指定権者等が立入検査等を行う場合には、審査体制や公正中立性等の要件の検査を行うだけでなく、確認申請書の内容のサンプル検査の実施による個々の建築確認・検査内容の適法性の検査も併せて行うなど検査内容の充実強化が必要である。

iii) 指定確認検査機関の報告制度の拡充

指定確認検査機関に対し指定権者等への定期的な業務状況の報告を義務付けることが必要である。

また、偽装（単なる誤りでは済まされない意図的なデータ改ざん等）を発見した場合にも、指定権者等への報告がなされるようにすることが必要である。

③指定確認検査機関の処分の厳格化

i) 処分基準の強化

指定確認検査機関の処分を厳格に実施するため、過失、違反の程度に応じて処分基準を策定し、その監督を強化することが必要である。

ii) 建築基準適合判定資格者登録の欠格事由等の強化

現行制度では登録の取消しの日から2年を経過しない者等に対し再登録を禁止する欠格事由が定められているが、この欠格事由について期間の延長も含めて強化を図る必要がある。

(4) 建築士に対する処分の強化等

①関与した全ての建築士の名称等の明示

設計、工事監理を行った建築士の責任を明確化するため、設計図書、工事監理報告書及び確認申請書等に、当該業務を担当した全ての建築士について氏名、所属する建築士事務所の名称等を記載させが必要である。

②処分の強化

構造計算書の偽装など故意による違反設計行為、脱法相談等を行った建築士について、資格の取り消し等の行政処分を大幅に強化することが必要である。

③建築士免許・建築士事務所の登録の欠格事由の強化

現行法では免許の取消しの日から2年を経過しない者等に対し再び免許を与えない欠格事由が規定されているが、この欠格事由について期間の延長も含めて強化を図る必要がある。

また、建築士事務所の登録についても、同様に登録の拒否事由が定められているが、これについても期間の延長も含めて強化を図る必要がある。

(5) 建築士、建築士事務所等に対する罰則の強化

①建築基準法における罰則強化

国民の生命に関わる重大な建築基準関係規定の違反を行った設計者や建築主等

に対しては、懲役刑の導入も含めて罰則を大幅に強化する必要がある。

②建築士法における罰則強化

設計等において名義貸し等の不正な行為を行った建築士に対しては、新たな罰則を設ける必要がある。

また、書類の提出義務に違反、帳簿の不備、虚偽の書類を備え置いた等を行つた建築士事務所の開設者等に対しても、罰則を強化する必要がある。

(6) 住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実等

①住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効の確保

住宅の購入者等の保護を図るため、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講じる必要がある。

②建築士事務所の損害賠償責任履行の実効の確保

消費者の保護を図るため、建築士事務所による損害賠償保険への加入等損害賠償責任の履行の実効を確保するための措置を講じる必要がある。

(7) 住宅性能表示制度の充実、強化

住宅の購入者等の保護を図るため、住宅の取引に際して、住宅性能評価の実施状況を開示することとするなど、住宅性能表示制度の充実・強化を図る必要がある。また、評価結果の信頼性を確保するため、指定住宅性能評価機関における評価方法等の改善を図る必要がある。

(8) 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

①建築士及び建築士事務所に関する情報開示の徹底

i) 処分を受けた建築士の氏名、建築士事務所の名称等の公表

国土交通大臣又は都道府県知事は、建築士に対する免許の取り消し、業務停止等又は建築士事務所に対する登録取り消し、閉鎖等を行つたときは、その旨を公表することを法定化する必要がある。

ii) 建築士の氏名、業務内容等の情報開示

建築士事務所の開設者に対し、毎年一回一定の時期に所属するすべての建築士の氏名、業務実績等の書類の提出を義務付けるとともに、都道府県知事はこれを一般の閲覧に供するようすべきである。

②指定確認検査機関の情報開示の徹底

指定確認検査機関の業務実績、組織体制、出資状況・財務状況、監督処分の状況等の情報を開示することが必要である。

(9) 図書保存期間の延長

確認申請書等について指定確認検査機関に対して5年間の保存を義務付けてい るところであるが、保存期間を大幅に延長するとともに、特定行政庁についても

指定確認検査機関と同様に図書の保存を義務付けることが必要である。この際、保存方法として図書の電子化の方法について検討すべきである。

あわせて、建築士事務所に対して義務付けている設計図書等の保存期間（5年間）についても大幅に延長することが必要である。

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。

建築基準法・建築士法等の改正について

目的

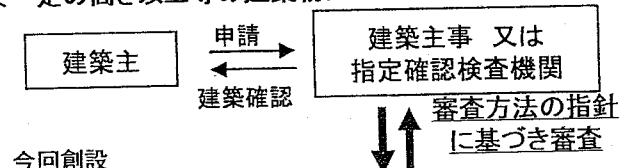
耐震偽装事件の再発を防止し、法令遵守を徹底することにより、建築物の安全性に対する国民の信頼を回復

建築基準法・建築士法等の改正の概要

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>

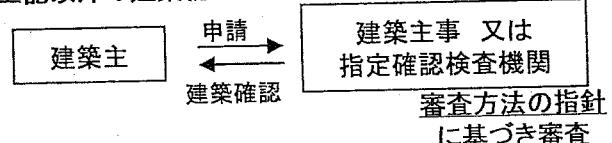


指定構造計算適合性判定機関【新設】
(知事指定)

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

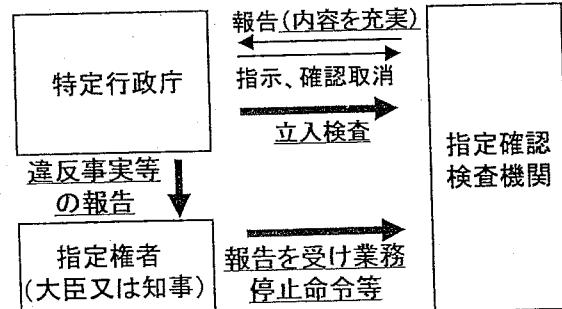
<上記以外の建築物>



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

今回拡充



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	改正前	改正後
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

7. 施行期日等

- ◆ 平成18年6月14日法案可決・成立、6月21日公布。建築基準法・建築士法は公布後1年以内施行、建設業法・宅地建物取引業法は公布後半年以内施行。

建築士制度の概要

※下線は、改正建築士法（H18.6.21公布）による主要変更部分

○ 建築士でなければできない業務

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 $S(m^2)$	木造			木造以外		全ての構造 高さ>13m または 軒高>9m	
	高さ≤13mかつ軒高≤9m			高さ≤13mかつ軒高≤9m			
	平屋建	2階建	3階建	2階建 以下	3階建 以上		
$S \leq 30$		①誰にでもできる		①			
$30 < S \leq 100$							
$100 < S \leq 300$		②1級・2級・木造建築士 でなければならない					
$300 < S \leq 500$			③1級・2級建築士でなければならない				
$500 < S \leq 1000$	一般						
	特殊						
$1000 < S$	一般	③	④1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、オーディトリアムを有する集会場、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 構造計算によっ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つたときは、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に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]

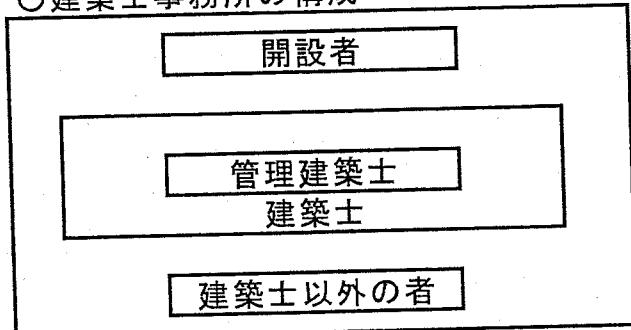
- ・業務独占以外の設計・工事監理
- ・建築工事契約に関する事務
- ・建築工事の指導監督
- ・建築物に関する調査又は鑑定
- ・建築物の建築に関する法令又は条例の規定に基づく手続きの代理

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>

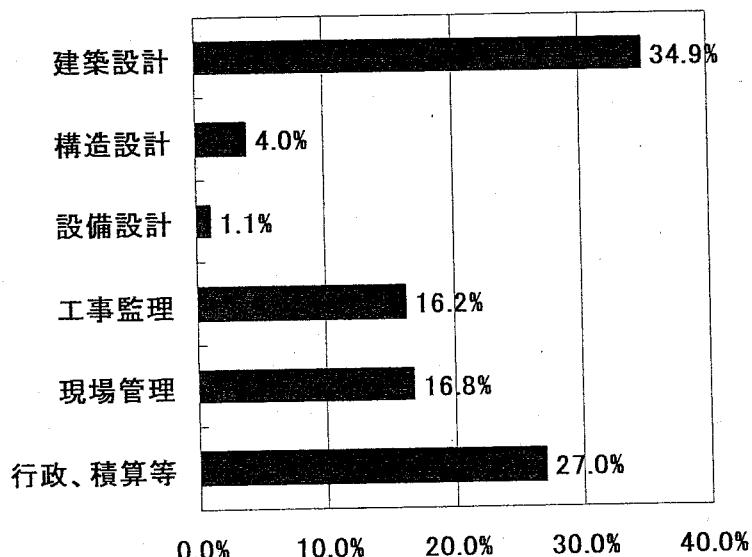
- ④ 建築士事務所の開設者（建築士でない者も可。国籍／居住条件も特になし。）は、その建築士事務所の業務に関する帳簿の備え付け、図書の保存、標識の掲示を行わなければならない。<法第24条の3、法第24条の4>
- ⑤ 開設者は、当該建築士事務所の業務の実績、所属建築士の氏名及び業務実績、損害賠償のための保険契約の内容等を記載した書類を、設計等を委託しようとする者の求めに応じ、閲覧させなければならない。<法第24条の5>
- ⑥ 開設者は、設計又は工事監理の委託を受けたとき（下請け契約締結時を含む）は、設計又は工事監理の種類、内容、実施期間、方法、報酬額等を記載した書面を当該委託者に交付しなけれ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

(参考) 建築士及び建築士事務所の登録数 (平成18年3月31日現在)

級別	登録者数	登録事務所数
一級建築士	32万2,248名	9万2,028事務所
二級建築士	69万2,968名	4万 419事務所
木造建築士	1万4,950名	828事務所

建築士事務所の実態に関する調査結果について（平成18年5月調査）

■調査の概要

□調査の目的

構造計算書偽造問題を受けた制度の改善に向けて、建築士事務所が関わる建築設計・工事監理業務の実態等を明らかにする。

→A. 建築士事務所アンケート (p2-15)

また、建築士事務所に所属する建築士についても、専門分野等の実態を明らかにする。

→B. 建築士アンケート (p16-18)

□調査対象及び配布回収結果

①調査対象の抽出

○事務所の地域及び規模、専・兼別による相違に着目して設定した。

○行政及び関係団体の協力を得て、対象となる会員名簿等を入手し、名簿から配布対象者を無作為で抽出した。

○以上より、設計事務所やゼネコンから、計3,780事務所を抽出した。

②配布・回収方法

○郵送による配布及び回収を実施した。

③回収結果

○最終的な回収状況は次のとおり

分類	配布数（有効配布数 ^{*1} ）	有効回収数	回収率 ^{*2}
ゼネコン（設計部門）	422 (379)	97	23.0% (25.6%)
大規模事務所	238 (178)	43	18.1% (24.2%)
中小規模事務所	3,120 (2,605)	371	11.9% (14.2%)
合計	3,780 (3,162)	511	13.5% (16.2%)

*1:配布数から住所変更等で返送された票数を除いた数を有効配布数とする。

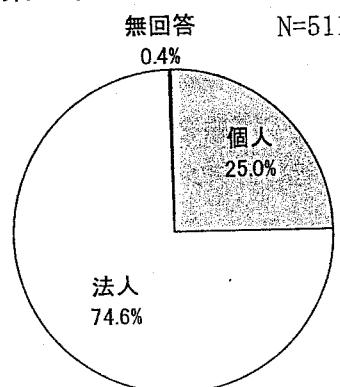
*2:回収率は、左欄が有効回収数／配布数、右欄が有効回収数／有効配布数である。

A. 建築士事務所アンケート集計結果

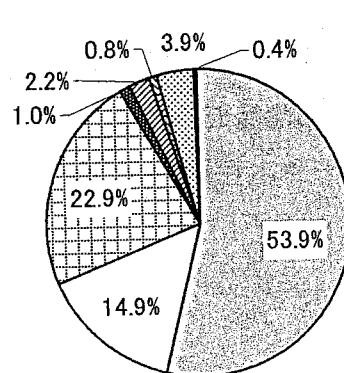
1. 事務所の属性

1-1. 基本属性

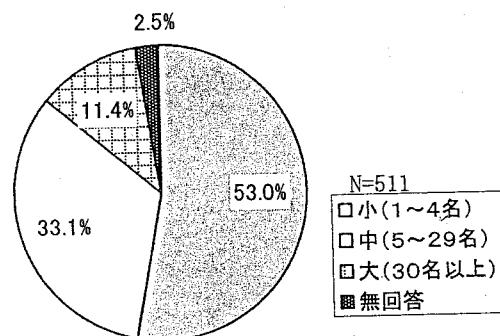
○建築士事務所の法人・個人別



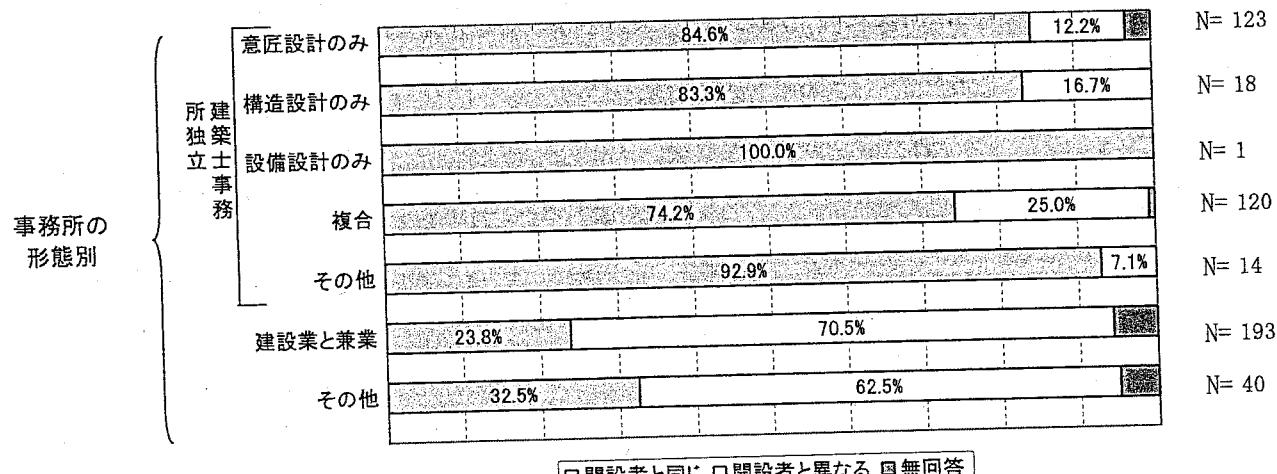
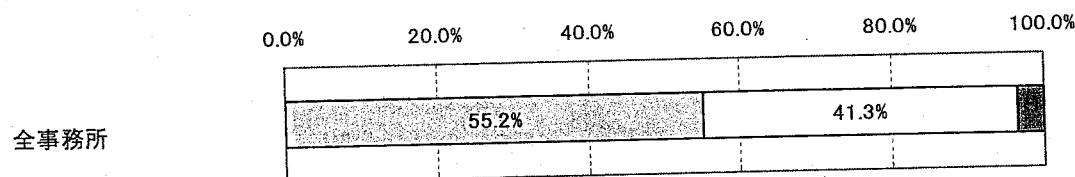
○建築士事務所の形態



○建築士事務所の規模（所員数）別

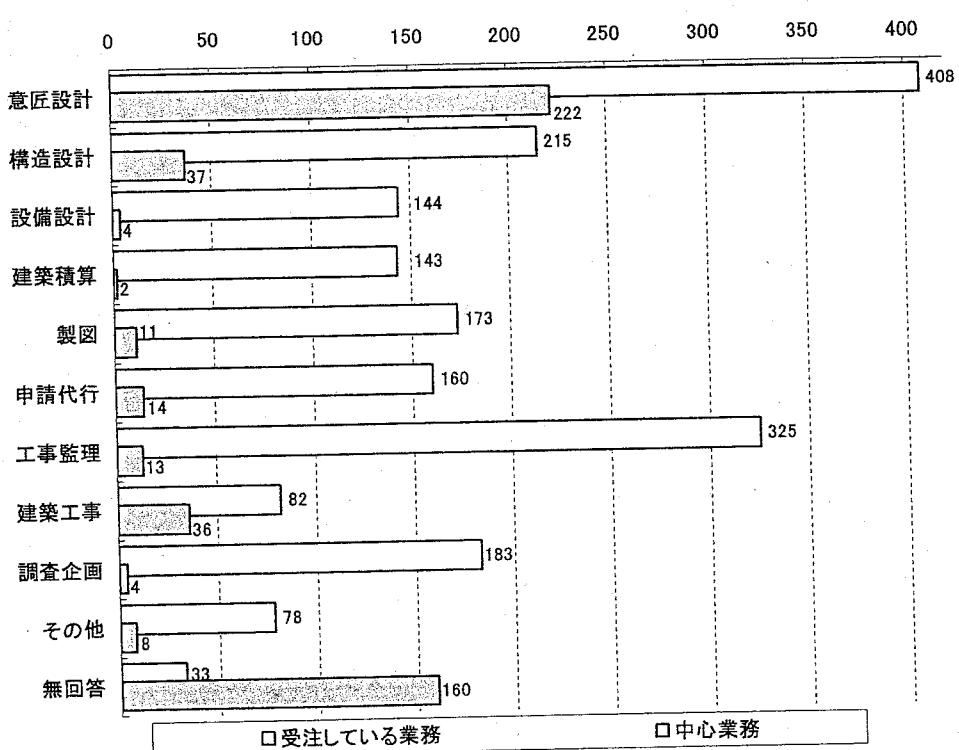


○管理建築士の属性（開設者との同一性）



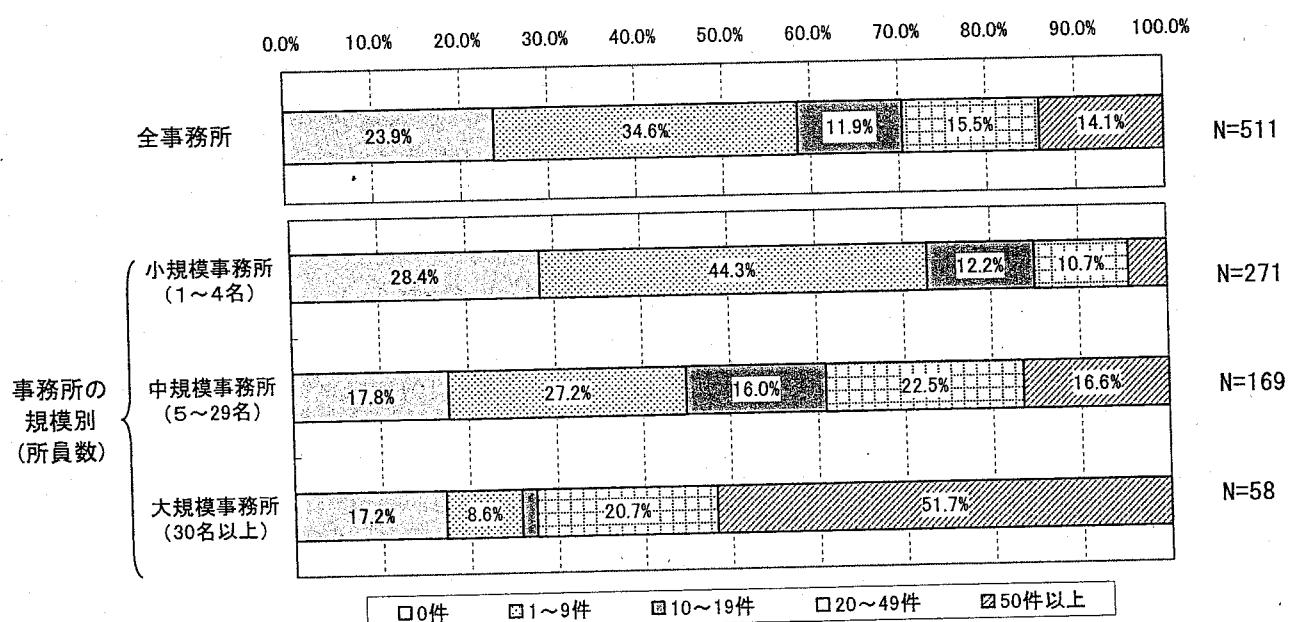
○受注している業務分野別・中心業務分野別の事務所数

N=511



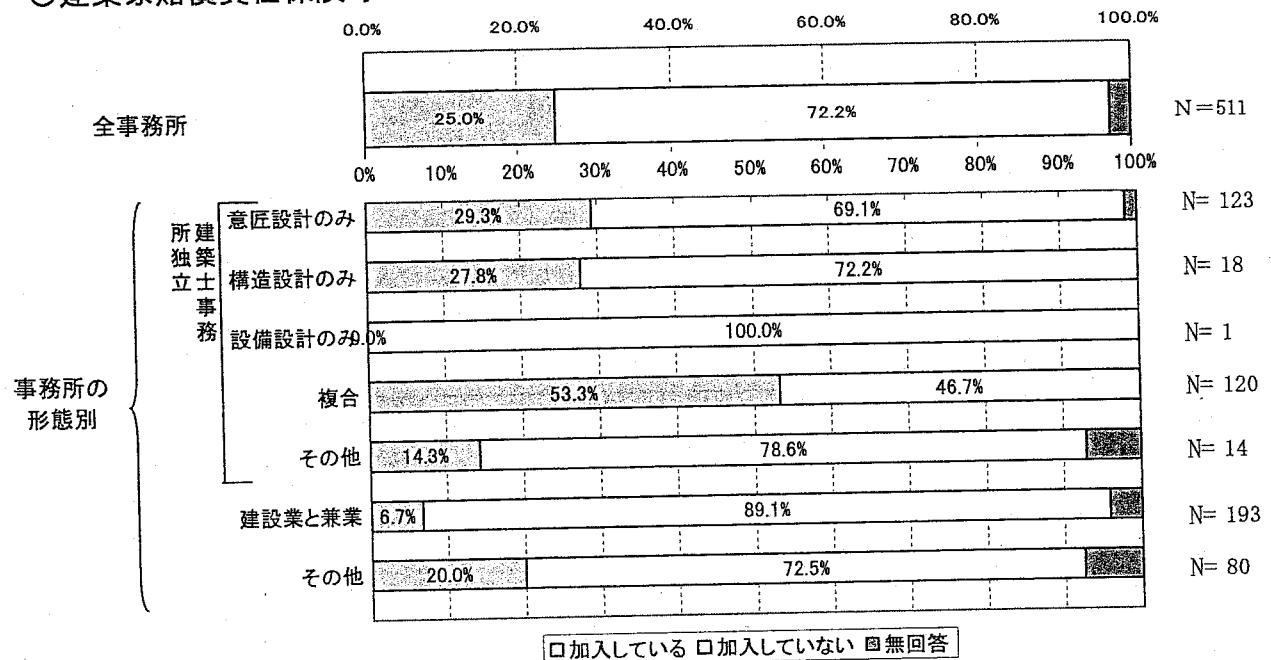
○過去1年間に受注した設計・監理業務の件数

N=511

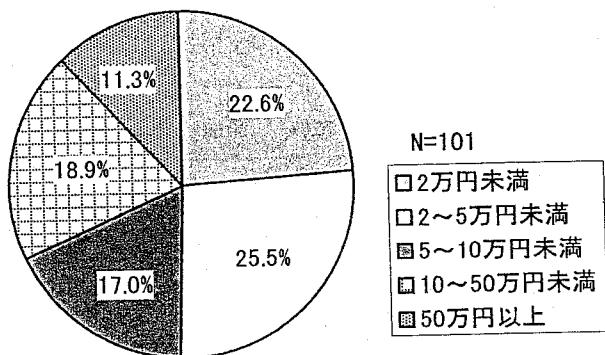


1-2. 保険及び団体への加入状況等

○建築家賠償責任保険等への加入状況



○保険料（年額）

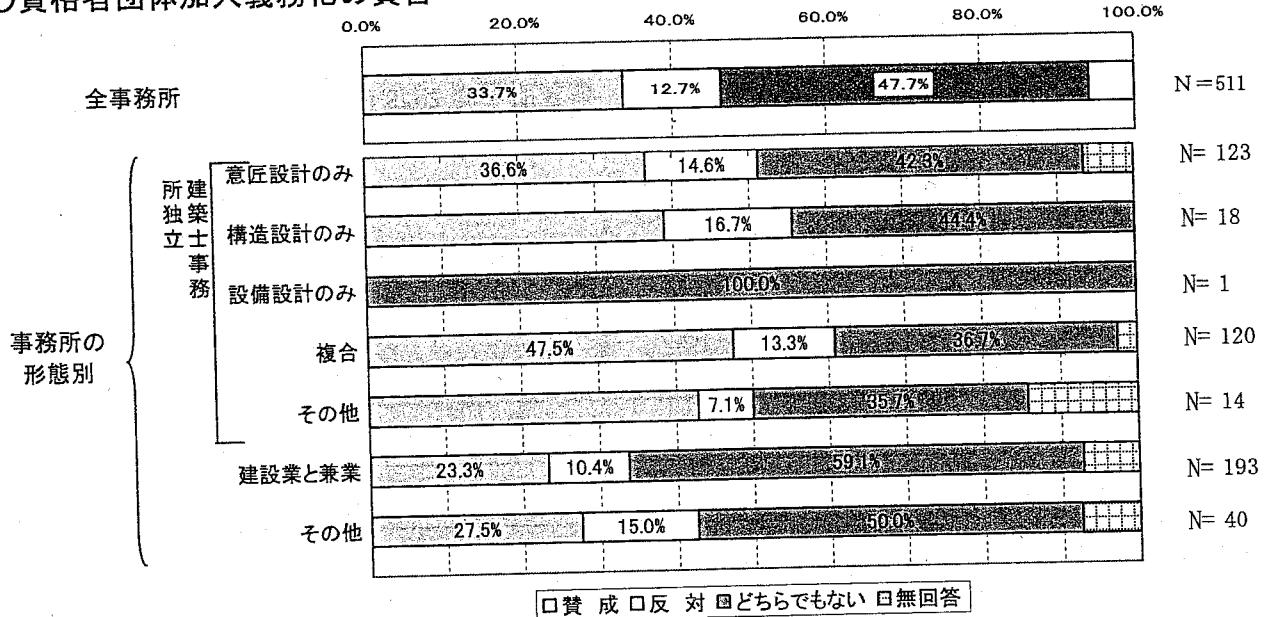


○保険金限度額

保険金限度額の平均は、約1億4千万円であった。 (N=101)

1-3. 資格者及び事業者団体への加入の義務化

○資格者団体加入義務化の賛否

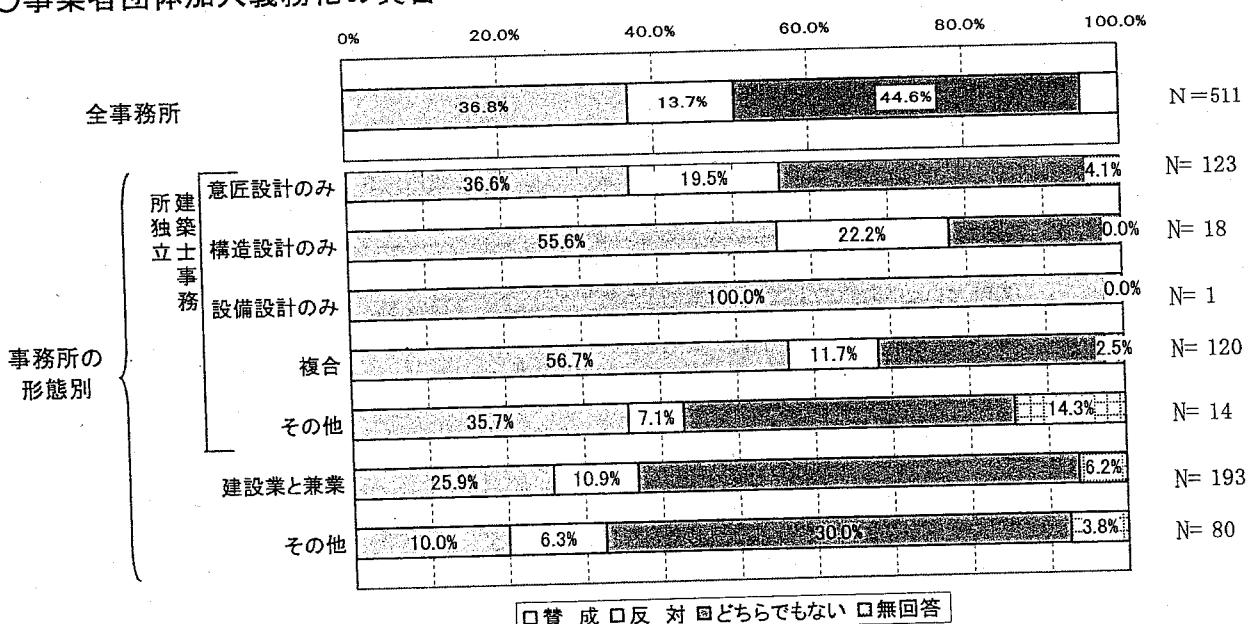


[記述回答の概要]

資格者団体加入義務化に「賛成」の理由
情報収集、技術研鑽、設計事務所情報
の把握（36件）
社会的責任を果たす（16件）
倫理規定の徹底（13件）
賠償責任への対応（6件）
団体の統一化・強化（4件）
業務の適正化（3件）
信頼を回復する（2件）
その他（12件）

資格者団体加入義務化に「反対」の理由
個人で判断すべき（17件）
団体の活動や公平性に疑問（9件）
資格者団体の必要性がない（4件）
義務化のメリットがない（3件）
会費等の負担（3件）
実務経験に応じていない（2件）
事業者団体で充分（2件）
団体の統一化が先（1件）
その他（4件）

○事業者団体加入義務化の賛否



[記述回答の概要]

□事業者団体加入義務化に「賛成」の理由
責任・義務である（加入すべき）（39件）
情報の共有・伝達、技術向上（31件）
信用、地位向上（11件）
リスク回避、事業者保護、保証（8件）
不適格事業者の排除（7件）
その他（11件）

□事業者団体加入義務化に「反対」の理由
事業者団体に不安、問題（14件）
義務化に疑問（自主性にまかせるべき）（12件）
会費の負担が大きい（6件）
メリットがない（5件）
業務件数が少ない（2件）
その他（11件）

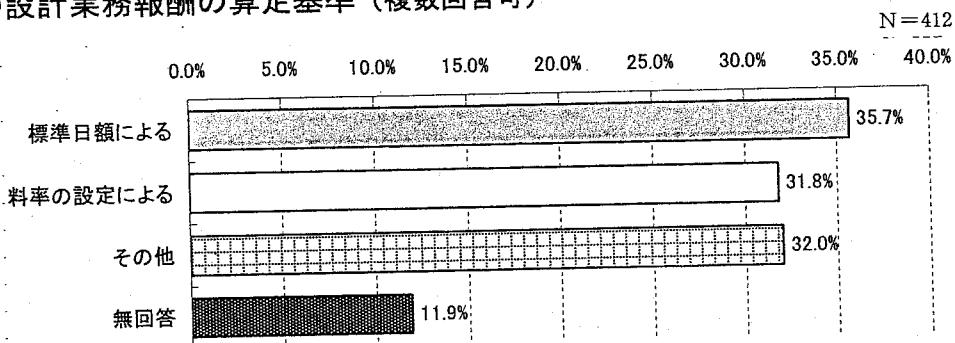
2. 設計業務について

2-1. 設計業務の受注件数（年間）

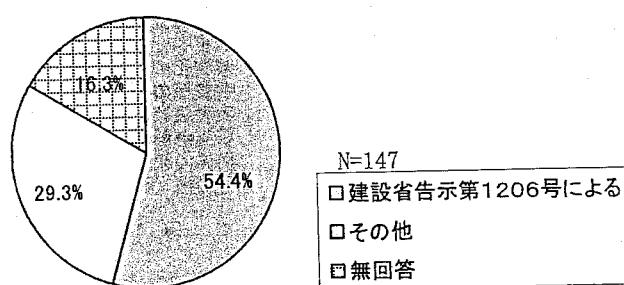
過去1年間に受注した設計業務の件数は、事務所平均25.9件。（N=412）

2-2. 設計業務報酬

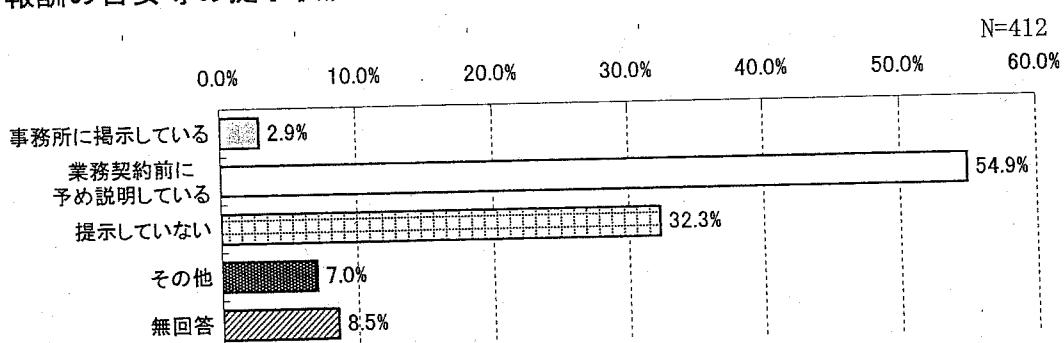
○設計業務報酬の算定基準（複数回答可）



○標準日額とする場合の設定根拠



○業務報酬の目安等の提示状況（複数回答可）

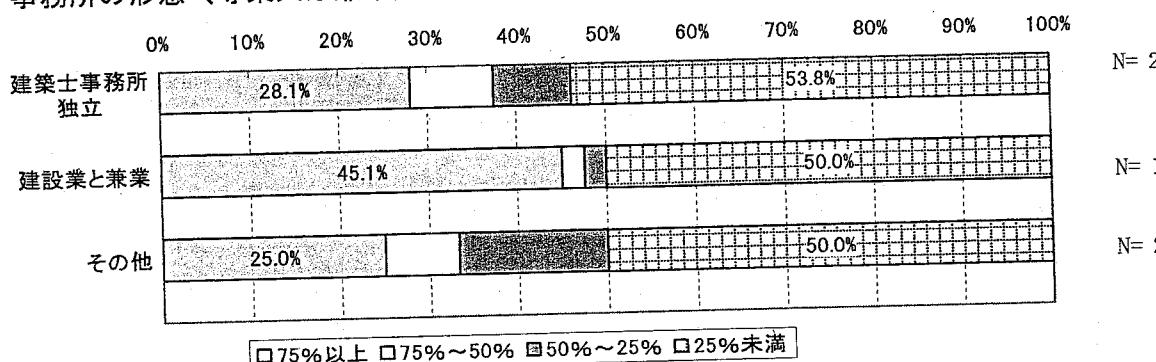


2-3. 契約書の有無、設計業務における成果物図書の納品の有無

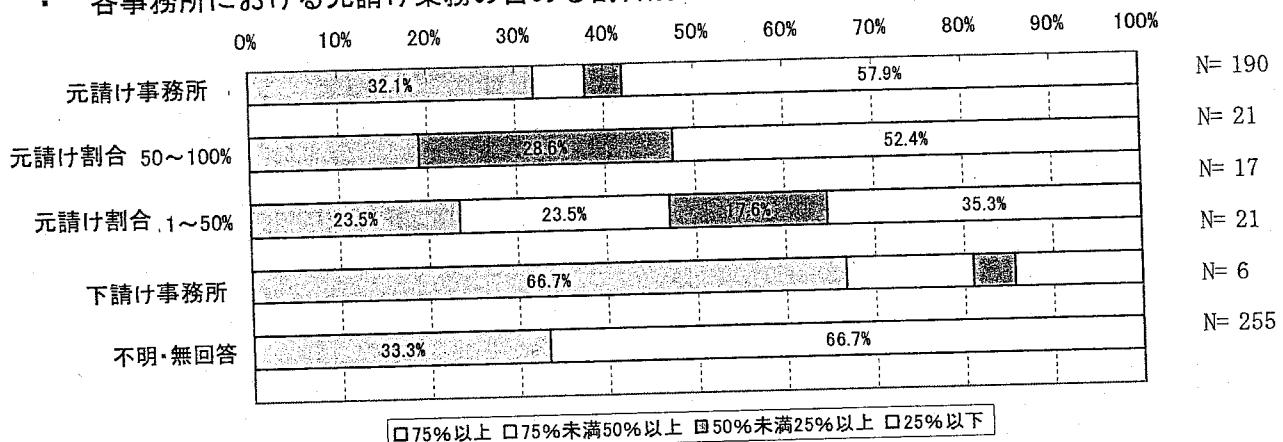
○設計業務における契約書のない業務件数の割合別の事務所構成比

- 回答した事務所の設計業務総件数（10,687件）に対して、回答事務所全体での契約書のない業務件数は3,048件であり、総件数比は28.5%である。
- これに対し、事務所単位（元請け下請け別）での契約書のない業務の割合別の事務所（数）構成比を下に示す。

・事務所の形態（専業又は兼業）別にみた場合

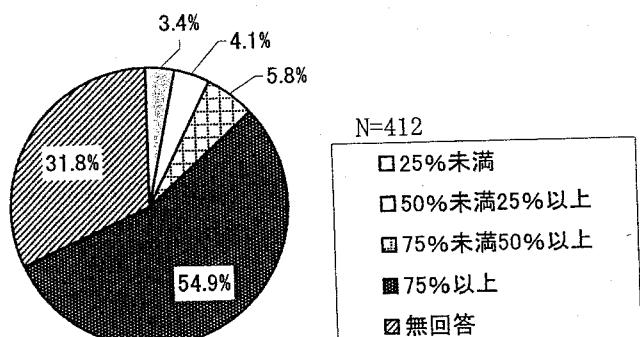


・各事務所における元請け業務の占める割合別にみた場合



○設計業務における成果物図書の納品を行った業務件数の割合別の事務所構成比

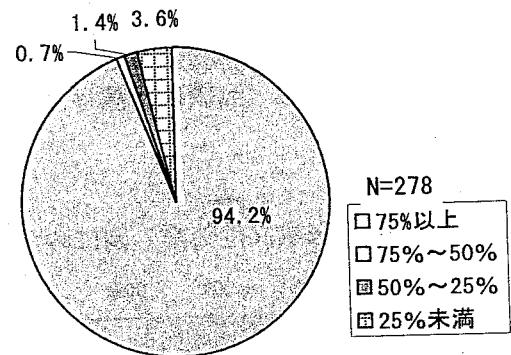
- 回答した事務所全体の設計業務総件数（9,509件）に対して、回答事務所全体での成果物図書の納品を行った業務件数は9,386件であり、総件数比は98.7%である。
- これに対し、事務所単位での納品割合別の事務所（数）構成比を右に示す。



2-4. 設計と工事監理の継続性

○設計業務のうち工事監理業務を自社で継続する業務件数割合の事務所構成比

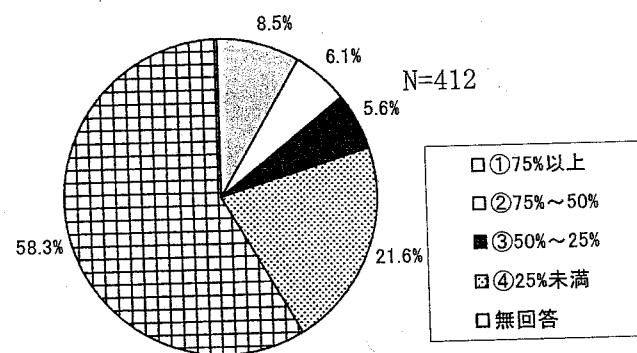
- 回答した事務所全体の設計業務
総件数（6,345 件）に対して、回答事務所が自社で工事監理業務を継続する業務件数は5,776 件であり、総件数比は91.0%である。
- これに対し、事務所単位での工事監理業務を継続して実施した割合別の事務所（数）構成比を右に示す。



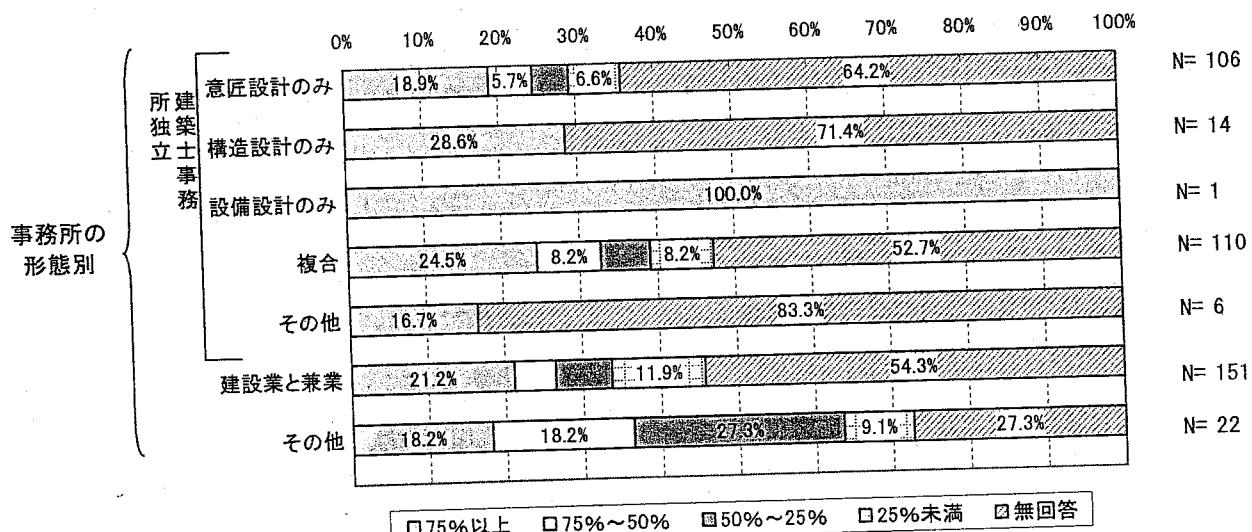
2-5. 設計業務の再委託の状況

○設計業務において再委託を行った業務件数の割合別の事務所構成比

- 回答した事務所全体の設計業務
総件数（10,687 件）に対して、回答事務所が再委託を行った業務件数は全体で2,001 件であり、総件数比は18.7%である。
- これに対し、事務所単位での設計業務における再委託割合別の事務所（数）構成比を右に示す。



・事務所形態別



○ 設計業務の各業務分野における再委託の状況

	再委託の割合	再委託件数	業務件数
意匠設計	8.6%	451	5,267
構造設計	45.3%	1,210	2,670
設備設計	69.1%	930	1,345
建築積算	13.7%	131	957
製図	52.1%	490	941
申請代行	9.8%	291	2,983
調査企画	9.8%	79	802

○ 再委託先との契約の状況（複数回答可）

- 再委託先との契約について、契約書を締結している事務所は39事務所（全体の18.6%）、発注請書等の簡易な文書による事務所は101事務所（全体の48.1%）、口答のみ事務所は91事務所（全体の43.3%）であった。
- 回答した事務所全体の設計業務（1,076件）に対して、契約書を締結している業務の件数は369件であり、総件数比は34.3%である。

○ 発注者への再委託先提示状況（複数回答可）

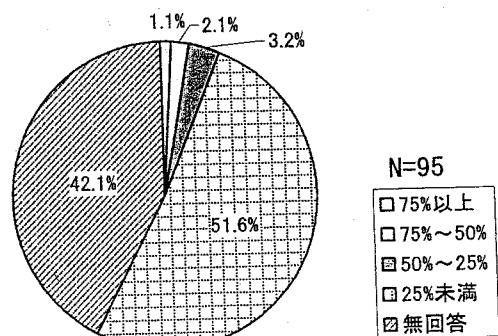
- 発注者への再委託先の提示については、文書で提示している事務所は70事務所（全体の33.3%）、口答で表示している事務所は102事務所（全体の48.6%）、提示していない事務所は76事務所（全体の36.2%）である。
- 回答した事務所全体の再委託件数（1,052件）に対して、発注者への再委託先を文書で提示していない件数は604件であり、総件数比は57.4%である。

<発注者へ再委託先を提示しない際の理由>

- 自社が責任を負う（16）
- 発注者からの要求がない（5）
- 作業範囲が一部であり影響ないと判断（4）
- これまでの慣習による（3）
- 設計施工で受注しているため（4）
- 自社で提示は必要ないと判断（4）
- 専門分野の再委託であるため（2）
- 再委託先とは信頼関係にある（3）
- 少額であるため（1）
- 発注者へ説明しづらい（1）
- 発注者との関係から提示は難しい（1）
- その他（5）

○ 設計業務における構造計算と構造図作成を分離して再委託した業務件数の割合別の事務所構成比

- 構造設計を再委託している事務所160事務所、1,210件のうち、構造計算と構造図作成を分離して再委託しているのは、34事務所（21.3%）、141件（11.7%）である。
- これに対し、事務所単位での構造計算・構造図作成を分離再委託している割合別の事務所（数）構成比を右に示す。



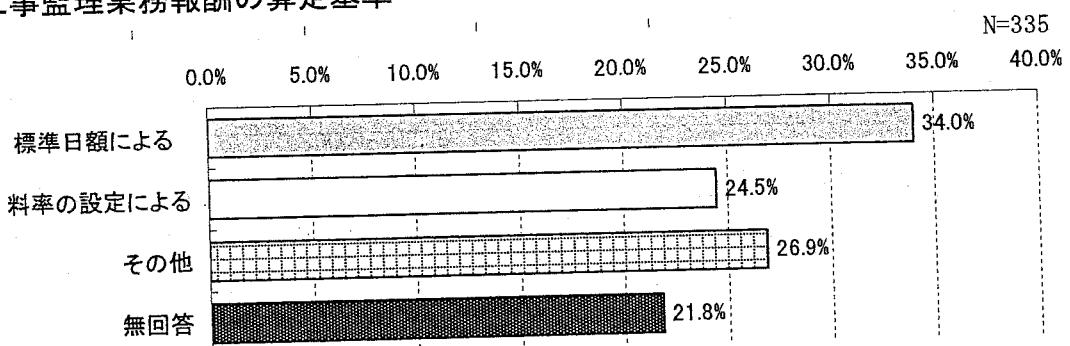
3. 工事監理業務

3-1. 工事監理業務の受注件数（年間）

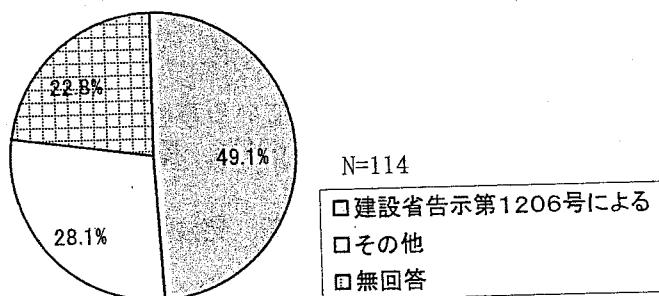
過去1年間に受注した工事監理業務の件数は、事務所平均17.9件。（N=335）

3-2. 工事監理業務報酬

○工事監理業務報酬の算定基準



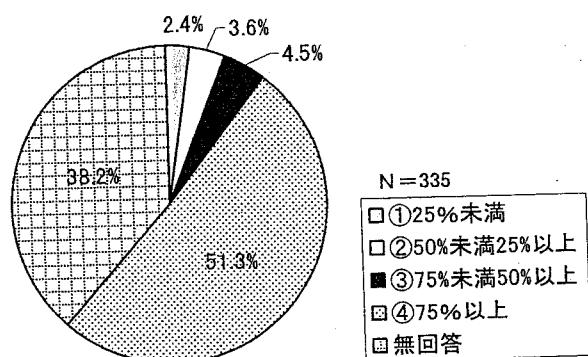
○標準日額により工事監理業務報酬を設定している場合の設定根拠



3-3. 工事監理報告書作成の有無

○工事監理業務における工事監理報告書を作成している業務件数の割合別の事務所構成比

工事監理報告書が作成されたのは、約89%。
回答した事務所全体での工事監理業務総件数
(4,290件)に対して、工事監理報告書を作成している業務件数は3,813件であり、総件数比は88.9%である。
これに対し、事務所単位での報告書作成割合別の事務所(数)構成比を右に示す。

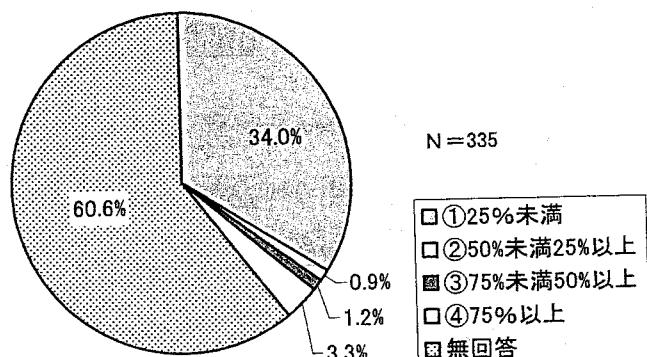


3-4. 工事監理業務の再委託の状況

○工事監理業務における再委託を行った業務件数の割合別の事務所構成比

工事監理業務の約3%は再委託が行われている。

- 回答した事務所全体での工事監理業務総件数(6,028件)のうち、再委託を行った業務は161件であり、総件数比は2.7%である。
- これに対し、事務所単位での再委託割合別の事務所(数)構成比を右に示す。なお、事務所の形態別による大きな差異はみられなかった。
- また、再委託を行った工事監理業務総件数(161件)のうち、建築士事務所に再委託を行った業務は55件であり、総件数比は34.2%である。



3-5. 工事監理業務における現場監理の状況

○過去1年間の工事監理業務における各事務所の施行者への平均注意回数および建築主への平均報告回数

建築主への平均報告回数

	施工者へ注意	建築主へ報告
資格者	15.8	10.1
補助者	13.9	15.1

○建築主への主な報告内容

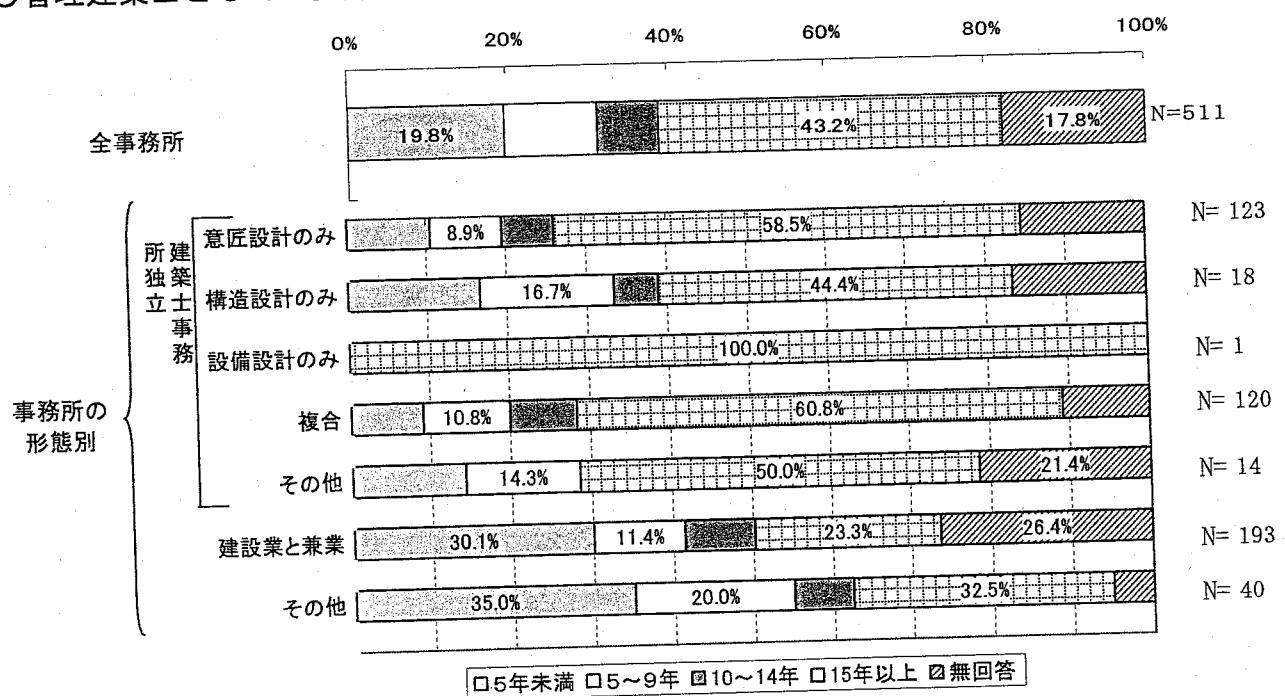
- 工程延期、仕様変更等、現場対応(微細な変更等)の報告(30件)
- 施工上の不具合等の報告、関係者協議等の報告(14件)
- 不具合(計画図不整合等)の指摘、対処方法の提示など(2件)
- 工事内容の説明(工法等)(5件)
- 行政対応の説明等(4件)

○設計に問題があった場合の主な対応

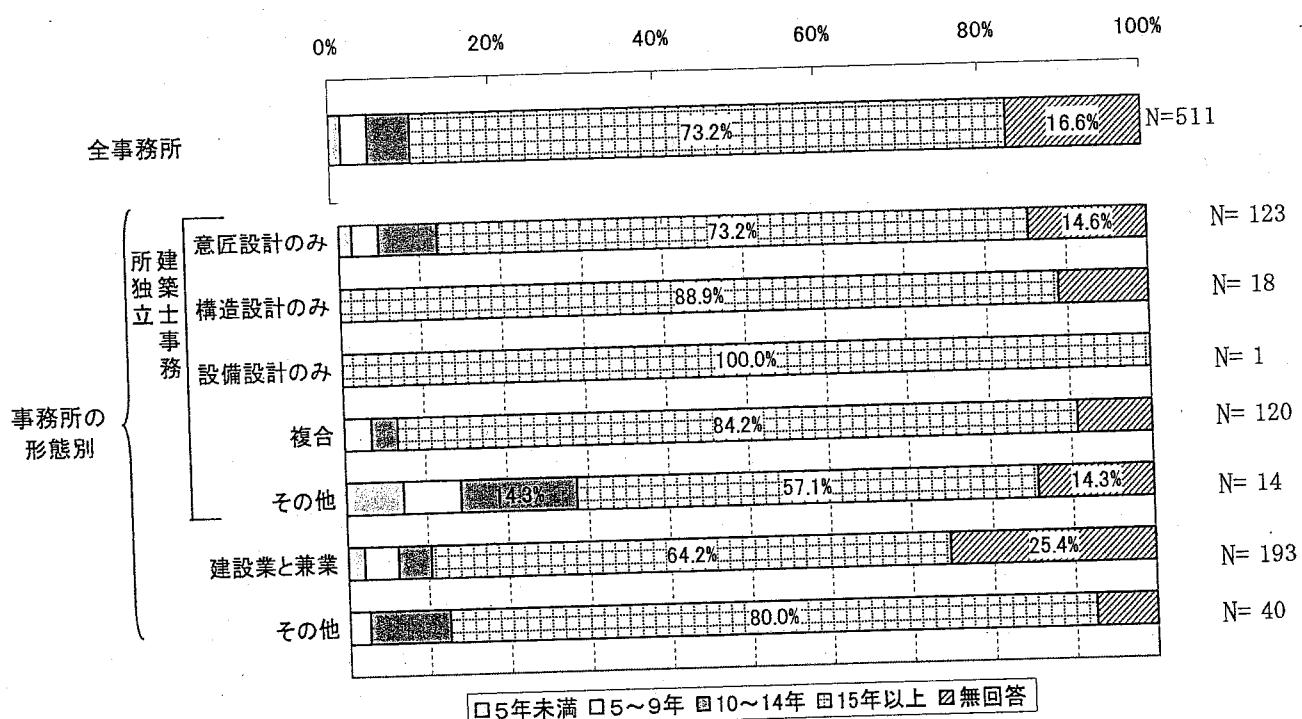
- 建築主及び施工業者と協議(42件)
- 建築主と協議(37件)
- 施工業者(現場)と協議(7件)
- 建築士と協議(3件)
- 施工業者及び建築士と協議(1件)

3-6. 管理建築士について

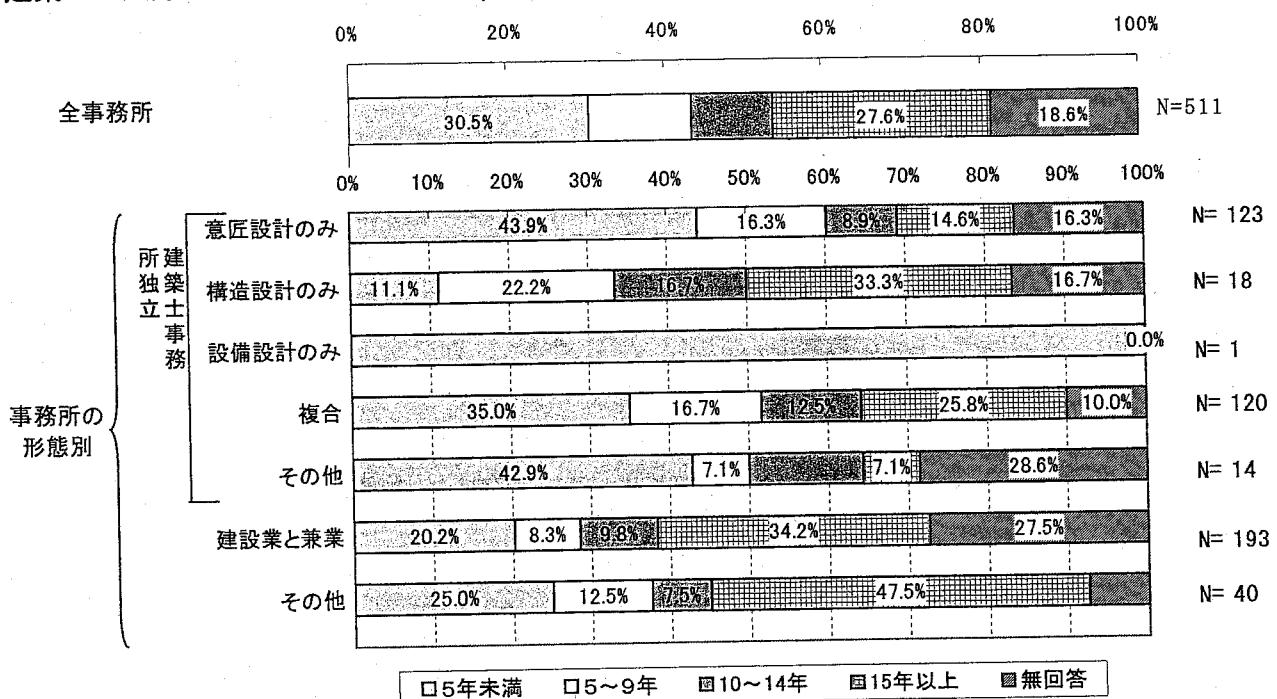
○管理建築士としての登録年数



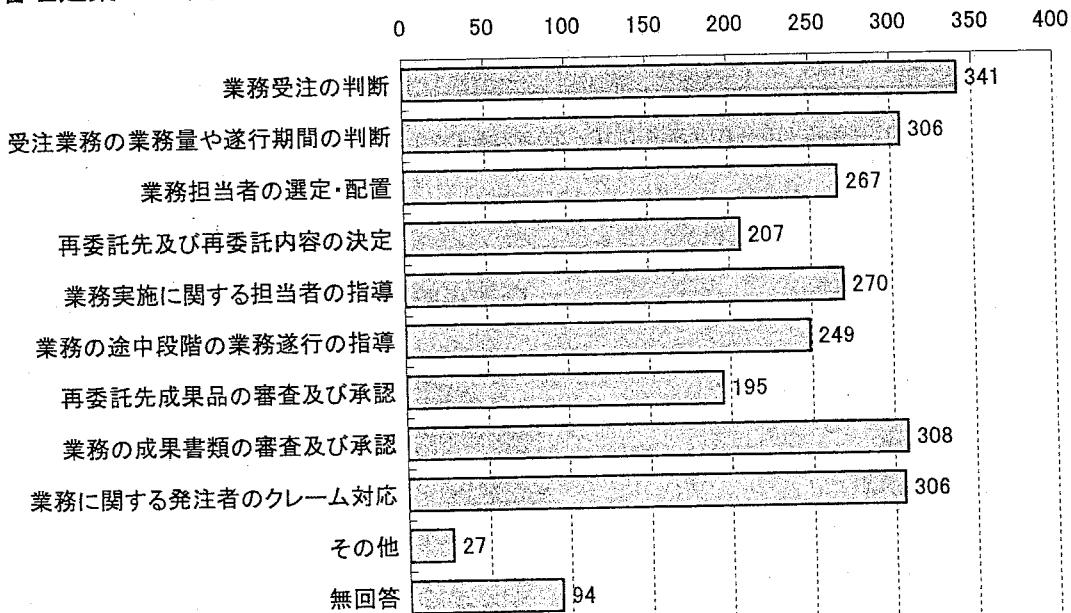
○建築士としての登録年数



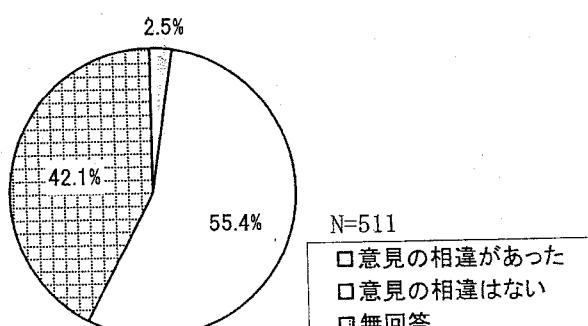
○建築士に登録してから管理建築士として登録するまでの年数



○管理建築士の業務への関わり方



○管理建築士と開設者との意見相違の有無

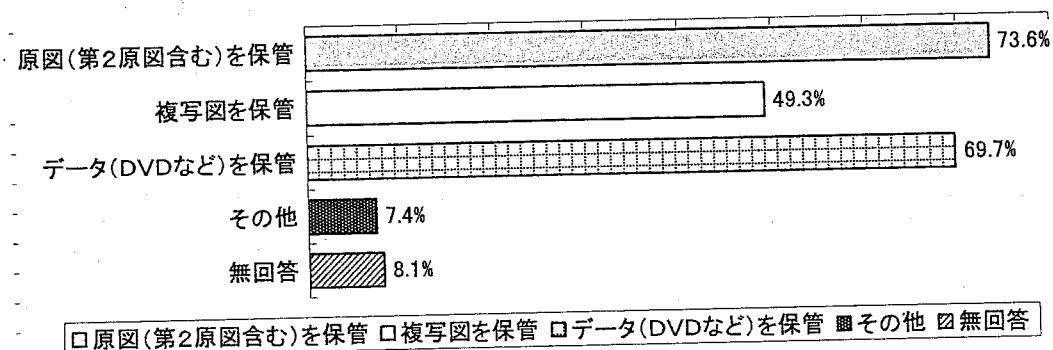


○意見の相違の理由

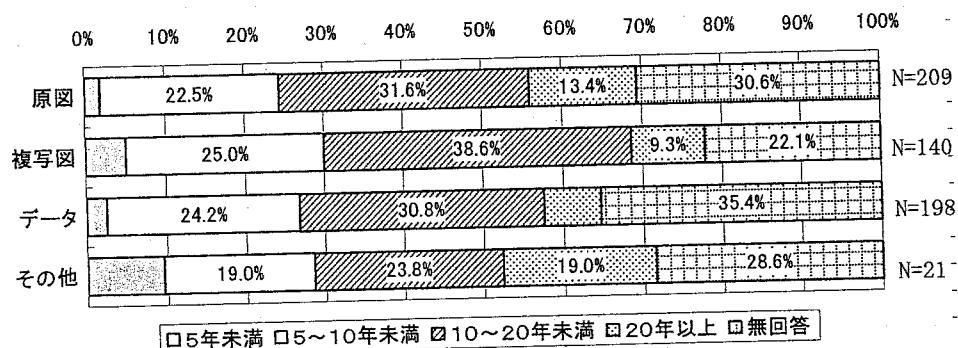
- 契約金額 (2)
- 受注の判断 (1)
- 担当者の選択 (1)
- 屋根の納まり (1)
- 構造計画の説明等 (1)
- イメージの違い (1)
- 使用勝手と施主意向の解釈方法の調整 (1)

3-7. 設計図書等の保管状況

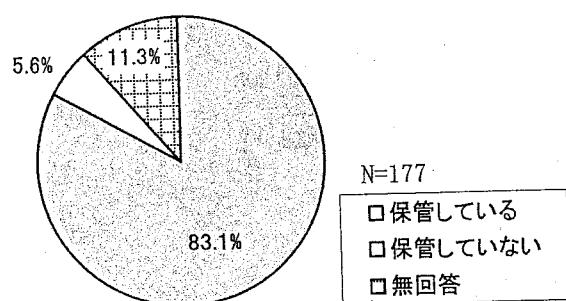
○設計図書の保管状況



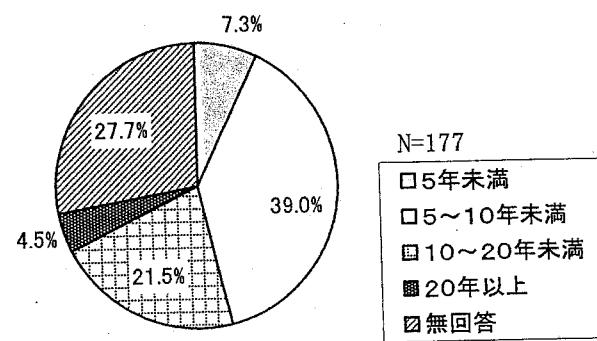
○保管期間



○工事監理記録の保管状況

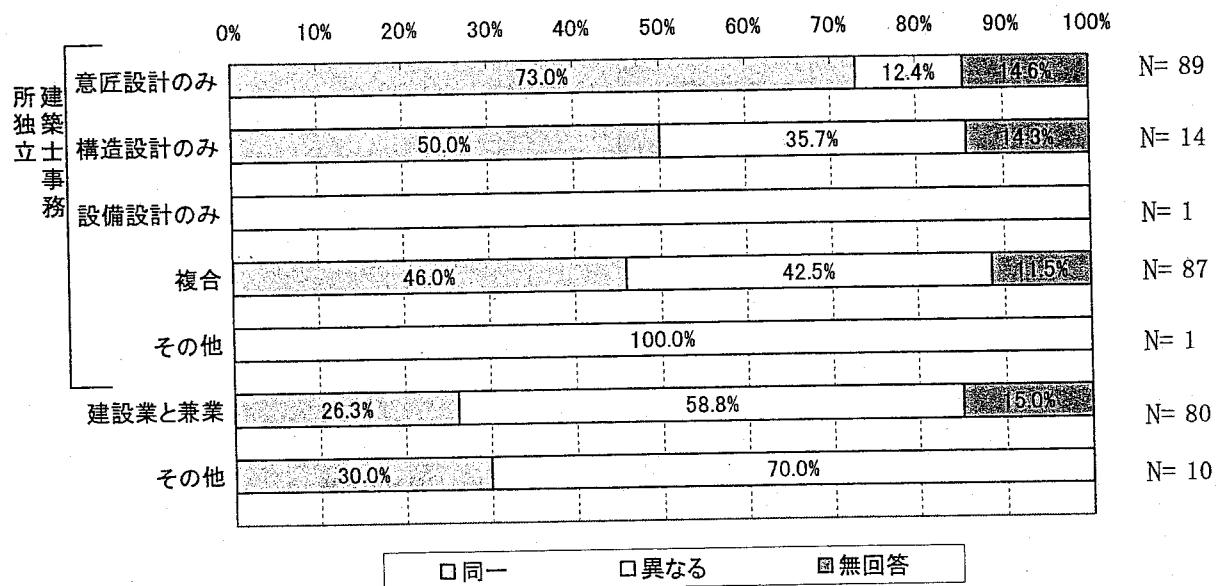


○工事監理記録の保管期間



3-8. 設計業務の承認者と設計者との同一性

○設計業務の承認者と実際に設計を行う者との一致状況 (事務所形態別)



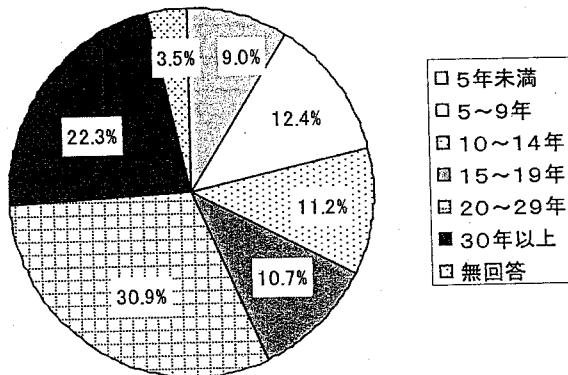
B. 建築士アンケート

建築士事務所アンケートと合わせて、各事務所の所属建築士について実態を把握するアンケートを行った。回答した事務所は、412事務所であり、記載された建築士数は2,067人である。

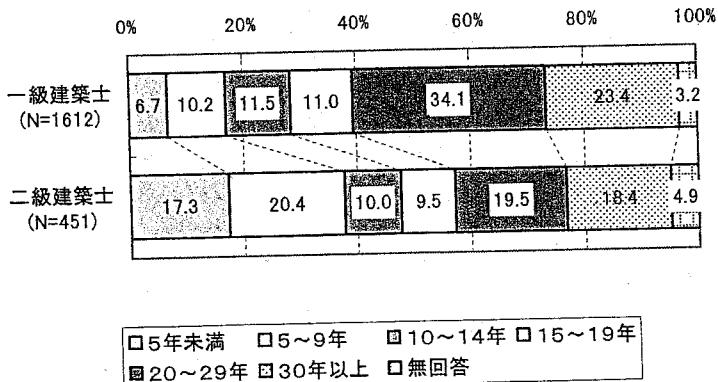
1. 建築士資格別建築士数

総数	一級建築士	二級建築士	木造建築士
2,067	1,612	451	4
構成比%	78.0	21.8	0.2

2. 建築士資格取得後の年数



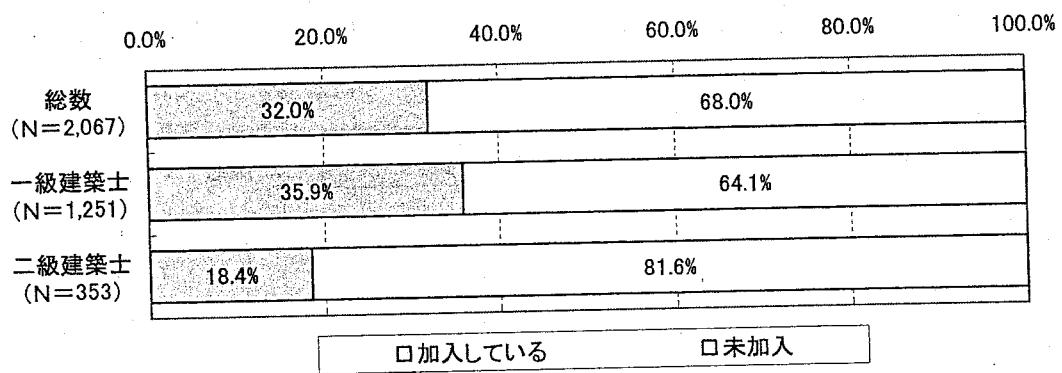
・ 資格別



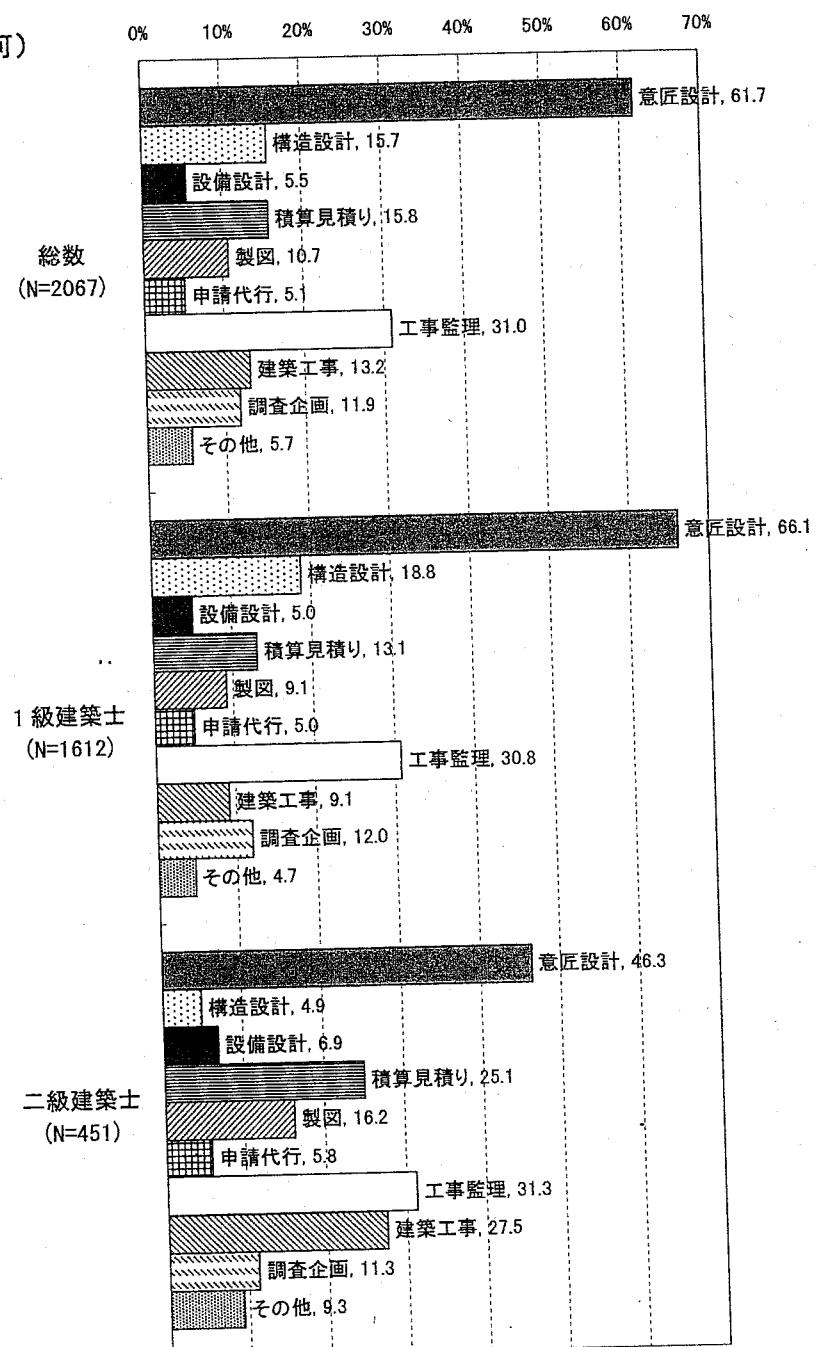
3. その他の資格保持者（複数回答可）

総数	構造建築士	建築設備士
2,067	69	46
構成比%	3.3%	2.2%

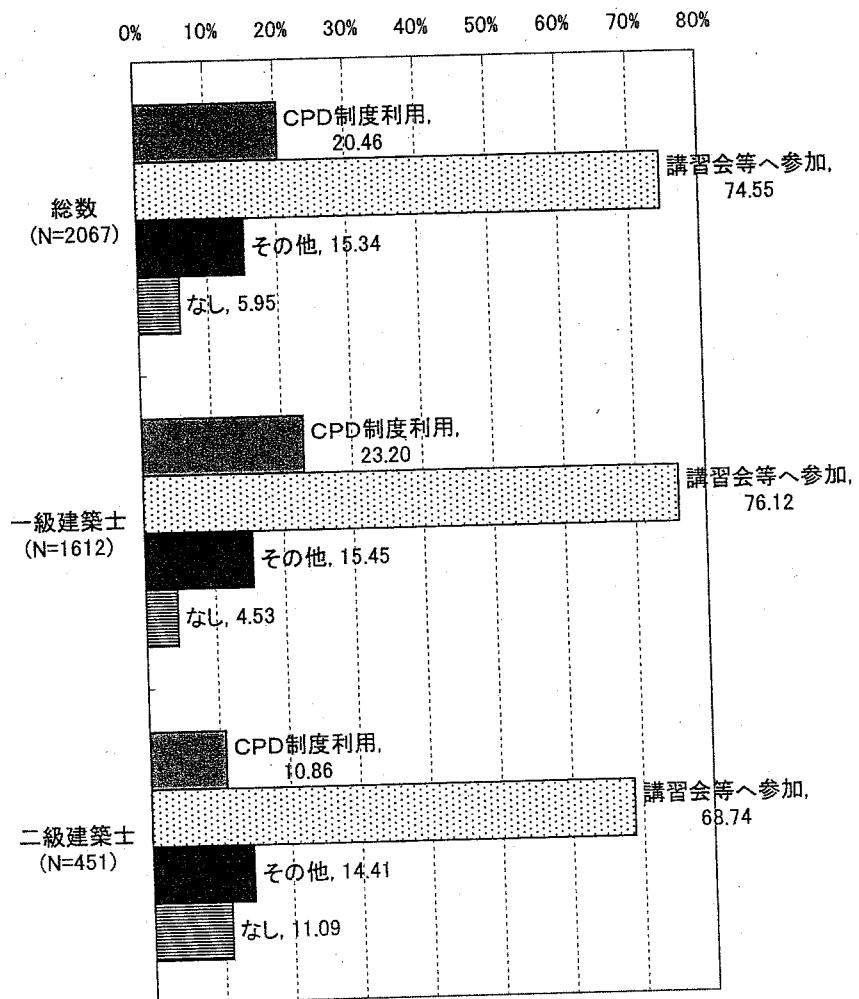
4. 建築士会への加入状況



5. 専門分野 (複数回答可)



6. 自己研鑽（複数回答可）



■ 他の資格制度について

※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(修了考査、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、税理士、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 ・行政書士となる資格を有する者 等	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考查 ③課題研究 ④修了考查(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考試(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 (なお、紛争解決手続代理業務を行うための要件として、全国社会保険労務士会連合会が行う研修の修了がある)			
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修了考查	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	会員章 (協会会則)	—	—
弁護士	無し	—	—	無し	記章 (連合会会則)	帶用義務 (連合会会則)	—
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	法律規定	資格者団体の概要					
		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 <社会保険労務士会>		社会労務保険士会 【都道府県ごと】 <社会保険労務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)					

審査における筆記試験等に関する資格制度について

海外における建築設計等に関する資格制度について		フランス		アメリカ(ニューヨーク州の場合)	
制度	資格法	イギリス	建築家法：1997年制定	ニューヨーク州教育法（建築家）	日本
1. 建築士制度	建築家	建築法：1977年制定	建築家	建築家の免許を受けた者は建築業務を行うことができる。	建築士法：1950年制定 建築士（一級、二級、木造）
建築士の種類	建築家	建築法：1977年制定	建築家	建築士の規模、構造等に応じて、設計・工事監理の業務範囲が定められている。設計・工事監理のほか、契約事務、工事の監督指導、調査鑑定、手続きの代理等を行うことが可能。	建築士法：1950年制定 建築士（一級、二級、木造）
制度概要	建築家と名乗るためには、A.R.B (Architects Registration Board : 建築家登録委員会)への登録が必要であるが、英國籍の有無を問わず、免許なしで建築家の業務を行うことは可能。 しかし、慣行により、無資格者に設計業務を委託する裕性者はいないといわれている。	小規模建築物（170 m ² ）等の工事を除き、建築許可の申請に当たっては、建築家の協力を得ることが義務付けられているが、建築家以外の者が設計に参加することは制限されない。	建築士の業務内容には、コンサルティング、評価、計画、予備調査、設計、工事マネジメント及び工事実績評議会（建築物）、実行可能な研究、構造及び設備の仕様書、積算管理、施工監理を行う。	建築の管轄は、コンサルティング、評価、計画、予備調査、設計、工事マネジメント及び工事実績評議会（建築物）、実行可能な研究、構造及び設備の仕様書、積算管理、施工監理を行う。	建築の管轄は、コンサルティング、評価、計画、予備調査、設計、工事マネジメント及び工事実績評議会（建築物）、実行可能な研究、構造及び設備の仕様書、積算管理、施工監理を行うこと。
名稱独立	○	×	○	○	○ (設計、工事監理)
業務独立	×	×	×	△	△ (設計、工事監理)
2. 技術者制度	勅許状（Royal Charter）による公認技術者制度	エンジニアタイトル法	ニューヨーク州教育法（専門技術と土地測量）	技術士法	技術士の名称を用いて、科学技術に關する高等の専門的応用能力を必要とする事項についての計画、設計、分析、試験、評価又はこれらに關する指導の業務を行う者のこと。
制度概要	技術者一般の資格Ingenieur Diplomeがある。1934年に制定された法律に基づき創設されたCTI (Construction Equipment Engineers Council) が資格認定関連業務部門、評価、計画、予備調査、設計、工事マネジメント及び工事実績評議会（建築物）が資格取得時年の試験なし。建築関係の技術者は技術事務所(BET)や検査会社(BCT)等で働く。	技術者一般の資格Ingenieur Diplomeがある。1934年に制定された法律に基づき創設されたCTI (Construction Equipment Engineers Council) が資格認定関連業務部門、評価、計画、予備調査、設計、工事マネジメント及び工事実績評議会（建築物）が資格取得時年の試験なし。建築関係の技術者は技術事務所(BET)や検査会社(BCT)等で働く。	技術者一般の資格Ingenieur Diplomeがある。1934年に制定された法律に基づき創設されたCTI (Construction Equipment Engineers Council) が資格認定関連業務部門、評価、計画、予備調査、設計、工事マネジメント及び工事実績評議会（建築物）が資格取得時年の試験なし。建築関係の技術者は技術事務所(BET)や検査会社(BCT)等で働く。	建築士と技術士の關係について、法律上規定されていない。	建築士と技術士の關係について、法律上規定されていない。
名稱独立	○ (公認技術者)	×	×	○	○
業務独立	×	×	×	△	△
3. 専門分化的状況	建築士と技術者の関係	建築設計業務には、建築家とエンジニアの他に、技術事務所(Bureau d'Etude Technique)が構成や設備のエンジニアリング及び詳細設計以降の図面の取りまとめを行う。	建築家は建築概念設計を中心とした業務を担当し、相互通用が除外されている。 専門エンジニアは「建築家」という称号を用いることは不可能だが、第三者的立場から安全性等をチェックする技術的コントローラーも存在する。	建築家及び専門エンジニアの業務独占について、相互通用が除外されている。 専門エンジニアは「建築家」という称号を用いることは不可能だが、第三者的立場から安全性等をチェックする技術的コントローラーも存在する。	建築家及び専門エンジニアの業務独占について、相互通用が除外されている。 専門エンジニアは「建築家」という称号を用いることは不可能だが、第三者的立場から安全性等をチェックする技術的コントローラーも存在する。
4. 建築設計の取り組みの主な主体	建築家	建築設計図書には記名なつ印が必要。 あらゆる建築設計図書には原則、建築家のなつ印が必要。	建築家	作成した図面・仕様書には記名なつ印が必要。 あらゆる建築設計図書には原則、建築家のなつ印が必要。	建築家とエンジニアの関係はカリフォルニア州法においても同様である。
	備考	建築設計図書に記名及び捺印を行う義務がある。	建築家	建築家とエンジニアの関係はカリフォルニア州法においても同様である。	※ 各国 (州) の法律、既往の調査・研究報告書及び識者からのヒアリング結果に基づき作成

※ 各国の法律、以降の記述・衍文部を参照

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	てつお 哲夫	東京大学大学院教授
委員	櫻井	さくらい 敬子	学習院大学教授
委員（部会長）	村上	むらかみ 周三	慶應義塾大学教授
臨時委員	青木	あおき 宏之	(社)全国中小建築工事業団体連合会副会長
	小幡	おばた 純子	上智大学教授
	笛田	さだ 己由	全国建設労働組合総連合住宅対策部長
	藤本	ふじもと 昌也	(社)日本建築士会連合会副会長
	古阪	ふるさか 秀三	京都大学大学院助教授
専門委員	穂山	あきやま 精吾	NPO法人全国マンション管理組合連合会会长
	安部	あべ 重孝	NPO法人建築技術支援協会理事・建築部会長
	飯塚	いいづか 悦功	東京大学大学院教授
	岡本	おかもと 宏	(社)建築業協会設計部会長・資格制度対応部会長
	柿堺	かきさか 至	東京都都市整備局長
	金指	かなさし 潔	(社)住宅生産団体連合会監事
	木原	きはら 碩美	(社)日本建築構造技術者協会副会長
	栗原	くりはら 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	しまの 康	(独)国民生活センター審議役
	仙田	せんだ 満	(社)日本建築家協会会长
	高谷	たかや 進	元日弁連住宅紛争処理機関検討委員会委員長
	戸田	とだ 晴久	大阪府住宅まちづくり部長
	野村	のむら 昭典	日本労働組合総連合会 建設連合書記長
	松本	まつもと 光平	明海大学名誉教授
	三栖	みす 邦博	(社)日本建築士事務所協会連合会会长
	向殿	むかいどの 政男	明治大学理工学部教授
	山内	やまのうち 泰之	(独)建築研究所理事長
	吉田	よしだ 浩二	(社)日本損害保険協会常務理事

基本制度部会報告書（案）（7月31日）に対する関係団体の意見

- (社) 日本建築士会連合会
- (社) 日本建築士事務所協会連合会
- (社) 日本建築家協会
- (社) 建築業協会
- (社) 日本建築学会
- (社) 日本建築構造技術者協会
- 建築設備六団体協議会
- (社) 不動産協会
- (社) 住宅生産団体連合会
- (社) 全国宅地建物取引業協会連合会

平成 18 年 8 月 17 日

国土交通大臣
北側 一雄 殿

社団法人 日本建築士会連合会

会長 宮本 忠長



「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 対 す る 要 望

建築士法の目的である建築物の質の向上に寄与させるためには、建築物の設計・工事監理のみならず、工事管理等に関わる全ての建築士を全般的にレベルアップすることが重要であります。

このため、去る 7 月 31 日開催の社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会に提出されました標記報告書（案）に関して、下記の 2 項について建築士法の目的にそって修正して頂くよう願う所存であります。

記

1. 建築士の受験資格である実務経験は、設計・工事監理の業務とあわせて建築施工分野等建築の生産に関する全ての業務について対象とすべきである。従って、現建築士法第 14 条（一級建築士試験の受験資格）及び第 15 条（二級建築士試験及び木造建築士試験の受験資格）の「実務の経験の内容」（施行規則第 10 条）は現行通りとすること。
2. 既存の建築士は、設計・工事監理の業務のみならず、広く建築生産の重要な業務に携わっており、このことが建築の質を高めていることから、一定期間ごとの講習の受講の義務化は、全ての建築士を対象とすること。

平成 18 年 8 月 23 日
(社)日本建築士事務所協会連合会

建築士制度の改正にかかる要望

構造計算書偽装問題の再発防止を目指し、次期国会での建築士法の抜本改正に向か、7月31日の社会資本整備審議会基本制度部会において報告書案が提示され、8月31日の最終答申を目途に、パブリックコメントが実施されたところであります。

これまで、本連合会は建築設計業務を業として行うのは建築士個人ではなく、建築士事務所であり、消費者に業務責任、契約責任を果たすのは建築士事務所であるとの認識の下、「建築士事務所を管理する建築士(管理建築士)に病院長なみの管理権限・責任を、併せて講習の義務化を」と「事務所登録時に建築士事務所の団体加入の義務付け」の2点に絞って、その実現化を強く要望してきました。これら方策の検討に尽力された国に対して深く敬意を表するところでありますが、パブリックコメントに付された報告書案では必ずしも十分ではありません。

管理建築士については、建築士事務所業務の厳正な執行に資する管理建築士の権限・責任及び要件の強化の必要性は国の審議会でも特に大きな異論もなく、基本的に受け入れられたと考えられますが、報告書案では具体的な権限の強化や要件強化の方策が十分ではなく、更なる充実強化が必要と考えます。

また、団体加入の義務化については、国民の権利や財産を扱う他の業種の資格(弁護士、税理士、司法書士等)では既に実施され、倫理の徹底、業務の適正化、講習によるきめ細かな指導が行われているところであります。しかし、建築士事務所については、報告書案では様々な状況をとりあげ、次のステップとされ、当面は団体加入の促進と団体の自立的な監督体制の強化のための方策が提示されています。

以上2点のほか報告書案では、専門分野の設計等については、現行の一級建築士の中に特定構造建築士(仮称)、特定設備建築士(仮称)を新たに設け、それらに一定規模以上の建築物等の構造又は設備の設計図書の作成又は法適合証明を義務づける方策が提示されました。これは建築士資格を前提としているため、とりわけ建築士資格をもつ設備技術者は極端に少ないなど、建築士事務所の業務の執行上支障をきたすなどの懸念があります。

今回の構造偽装問題をはじめとする一連の事件が国民に大きな不安と損害を与えたことに鑑み、今後の再発防止と消費者保護の観点から建築士事務所の業務の適正化を図ることは極めて重要であり、これら3点に関連して下記のとおり実現されるよう強く要望します。

記

1. 管理建築士の権限・責任の明確化、要件強化の充実

消費者に安全で安心できる建築物の設計・工事監理業務を提供するのが建築士事務所の使命であり、その建築士事務所の業務に係る技術的事項を総括する管理建築士の立場は極めて重要です。特に建築士事務所の開設者が建築士でない場合、建築士事務所の業務の適切な執行及び法令の遵守等の観点から専門家である管理建築士が果たす役割は重要です。管理建築士の事務所管理機能の強化の必要性が報告書案に記載されていますが、そのための権限・責任の明確化、要件の強化の具体策が必要です。

以下の3点は6月26日の審議会で提示された「建築士制度の見直しの方向性(素案)」の中で明示されていましたが、今回の報告書案では削除されました。これらは、管理建築士を建築士事務所に置かなければならないとする現行制度を実効あるものとするために是非とも必要な事項であり、その実現化を強く要望します。

- 1) 管理建築士に対する講習の受講歴を、実務経験に加えて要件とすること。
- 2) 開設者が管理建築士の意見を尊重しなければならないとすること。
- 3) 管理建築士の業務として、所属建築士等に対する指導監督のほか、納品する設計図書のチェックを行わせること等を位置づけること。

2. 事務所の団体の加入義務化等

業を行う事務所の団体加入の義務化は、事務所の業務の適正化や消費者保護の観点からも大変重要な事項ですが、報告書案で見送られたことは残念です。しかしながら、ハードルが高く、様々な状況の中で当面は既存団体への加入率を向上させるための措置を講ずるとされたことは、一定の理解をせざるを得ないと考えます。加入の促進と団体の自立的な監督体制の強化を図るためにして、団体による研修の実施、団体を通じた業の適正化の取組みの推進及び指定登録法人制度を活用した団体による登録と閲覧事務の執行が報告書案に提示されていますが、これらの措置はぜひひとも実現を図るべきと考えます。

これらに関連して次の3点の実現も強く要望します。

1) 団体加入の義務化の必要性の明記

報告書案に「業を行う事務所の団体加入の義務化は、事務所の業務の適正化や消費者保護の観点からも必要であり、状況を見て改めて検討されるべき課題である」旨を明記すること。(少なくとも、次の検討段階では義務化が必要である旨の記述が必要である。)

2) 事務所団体の法定化

事務所協会及び事務所協会連合会を、現在の建築士会及び建築士会連合会と同様に、法定団体とすること。(その際、建築士のみでなく、管理建築士に対する研修等についても事務所の団体の業務とすること。)

3) 団体による登録・閲覧事務に關し、業(事務所)に關連する当該事務は事務所協会を指定すること。

3. 資格の専門分化等

建築設計が高度化し、専門分化している現在、意匠・計画設計及び設計全体のとりまとめ・調整を行う建築設計者に必要な能力と、構造、設備の専門分野の設計を行う専門技術者に必要な能力とは異なること、また建築設計者と専門技術者の協同作業により建築物が設計されている実態を踏まえ、従来から本連合会は専門技術分野の資格者を建築士とは別の資格者として創設すべきであると主張してきましたが、報告書案に提示された建築士をベースにした特定構造(設備)建築士の創設が不可避であるとすれば、建築士事務所の業務の執行に支障をきたさないよう、次の点を要望します。

- 1) 特定構造(設備)建築士を現行の建築士資格に上乗せする上位の国家資格としないこと。
- 2) 特に特定設備建築士が少ないことが予想されるため、円滑な業務執行に支障をきたさないよう、特定設備建築士の関与が義務づけられる建築物の範囲の設定に当たっては、十分な配慮をするとともに、建築士のもとで業務補助を行う者までも禁止とならないよう、運用上の配慮をすること。

平成18年8月9日

社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会御中

(社) 日本建築家協会

会長 仙田 満

「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）」
に関する見解

まず国交省住宅局建築指導課のご努力に深く敬意を表します。

建築士法は1950年につくられ、戦争に敗れた我国の復興を担う技術者の法律として、極めて有効に機能しました。しかし今、建築設計者、技術者は日本国内だけでなく、国際的な人材流動性の時代に国際標準とあわせなければならなくなっていました。また現代日本の建築設計は景観の時代、地球環境の時代と言われる今世紀、安全はもちろん、美しく快適で、かつ長寿命な建築をつくらねばならないと思われます。建築産業も量から質の時代に転換しなければなりません。そういう意味で建築士という排他的で業務独占的な資格は極めて限定していかねばなりません。1級、2級、木造の建築士の総数が100万人を超えることは極めて異常といえます。私たちは美しく、安全で快適な建築環境を責任と倫理を持って設計する建築設計者をここで建築士の中からきっちりと認定し、国民に信頼される、わかりやすい資格としなければならないと考えます。そのような設計者によって日本の建築・都市の形成を図れる、今回は最大の好機と思われます。従って、既得権益を保持しようとする方向に流されず、信念をもって日本の資格制度を立て直していただきますよう、お願い申し上げます。

本年7月31日開催の第10回部会にて示された表記報告書（案）について、当団体にて多くの視点から検討を加えた会員からの意見を以下のようにまとめました。半世紀に一度の大改正となるこの度の改正内容が、結果として多くの国民にとって真の利益をもたらしこれを未来に託せるものとなることを切に期するものです。その趣旨において私たちの見解についても十分にご賢察の上、最終案文に反映して頂きますようにお願い致します。

I. 「4.建築物の安全性確保のために講すべき施策」での「(1) 建築士制度の抜本的見直し」の項における

① 「建築士に求められる資質、能力の確保等」について

ア 新たな建築士になる者の資質・能力の確保

・ この項の前文に、「適切に設計、工事監理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」ための対策を講じる必要を記している点については、建築士法の原点に立ち戻って改めて建築士の資質等を見直す姿勢が見られ、この点はこの項以降の諸対策の意味づけにおいても重要な意味をもつ記述と評価できる。

- 新たに一級建築士資格を取得する者を含めて、その付与にあたっては実務経験を重視し、その能力を確認するための試験等によって、建築士の資質と能力のレベルアップを志向する考えについては、当団体としては基本的には賛同する。
- また、新たに建築士となるものは、設計事務所で習熟したその実務経験のみを認め、役所や専門メーカー、生産現場等での実務経験は認めないことで、従来の「その他業務」も含めた建築士から建築設計者を収斂させていこうとする考えが読み取れ、この考えについても賛同するものである。
- ただし建築士の受験資格については高等教育における国際化とともに十分に考慮してプログラム認定と学科認定の両方を行なうべきである。またそれらはある一定期間毎にチェックする必要がある。
- 実務経験については大学院における設計実務を教育的に行っているところは少なくとも1年は実務経験とみなすべきと思われる。

イ 既存建築士の資質・能力の向上

- 現行の建築士においても「建築士事務所に所属し、業に携わる建築士について一定期間ごとの講習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の実施考課の実施により、資格取得後の新たな建築技術の対応や建築基準法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」という点は賛同する。
しかしながら建築士試験においてはペーパー試験により行っており、建築士としての美しい景観をつくる能力、統括する能力を量っていない。したがって実績を積み、総合的な評価によって、本来的に統括する建築士を認定する必要があるといえる。JIAはこのことを強く提言したい。

ウ 建築士であることの確認・証明

- 建築事務所に所属している建築士と、そうでない建築士資格を持っているものの相違はウの「建築士であることの確認・証明」に示されるツール、すなわち建築士免許証を顔写真入りの携帯可能なカード状のものと提案されているが、それでは国民にわかりにくいのではないか。きちんと名称を別に与えるべきではないか。

- ② 「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」について
- この項で、構造・設備分野における専門資格を新たに設けることを明らかにしたことは、長年当団体をはじめ多くの関係団体が要望して來たことであり、これの創設の明記に対しては評価できる。
 - しかし、その専門資格が一級建築士の体系の資格であるという考えについては、反対である。その理由としては、構造・設備共にダブルスタンダード（設備にあってはトリプルスタンダードになりかねない）となると見られ、資格取得を目指す

す若手技術者が「試験」と「実績審査」の2系統の手続きを経なければならない制度上の重さと過酷さ、さらに消費者から見て資格が重層している（一級建築士で特定設備建築士という）分かりにくさ等が挙げられる。一般的に構造家、設備家において、ある規模以上の技術者として切り分けられるのはおかしいと考えられる。ある規模以上のものは構造家、設備家の参加を義務付けるという形がよい。
従ってこれらの専門資格を一級建築士の体系から外した（土法の体系の中とはする）独立した一系統の専門資格とすることを強く求める。構造分野についても同じ考えである。

- ・具体的な呼称としては「建築構造士」「建築設備士（既存呼称の再定義）」がふさわしいと考える（特定構造建築士、特定設備建築士でなく）。
- ・一方、このような独立した専門資格を設けるには、一級建築士の業務独占を切り分けねばならないとする従来の見解もあるが、これについては「一定規模以上の建築」という制限条項をもとに専門技術者としての高度な専門判断による「必要的関与」を伴うこととなる実態を前提とすれば、業務独占の制度規定上の厳密な意味での切り分けには及ばない、と考える。
- ・ある規模以上の建築物に特定構造建築士、特定設備建築士の業務を義務づけるのであれば、専門建築士を指示調整する特定統括建築士を認定する必要がある。特定建築士は統括能力、デザイン能力を実績等で評価される必要がある。この場合、特定構造士は特定統括建築士の認定を受けなければ統括する建築士にはなれない。設備の場合も同じ。

③ 「建築士事務所の業務の適正化」について

- ・二つ目の項の後半の「当該業務の建築士事務所以外への再委託を禁止する」という記述の中のその「当該業務」についての意味が不明なため、この点についてのさらなる解説が必要と思料する。なお、同項の前半の「一括再委託の禁止」についてはその明瞭な記述に対してこれを評価しておきたい。

④ 「工事監理業務の適正化と実効性の確保」について

- ・この項の3つの「措置」についての記述に加えて、監理業務の第三者性をさらに徹底する趣旨から「工事監理業務の委託先の選定にあたっては、工事を請け負う施工会社との資本関係のない建築士事務所を検討対象にすること」を加えて頂きたい。
- ・あわせて、着工を迎える段階においてすら建築主と設計者との設計監理契約を締結していない事例が現実には誠に多いため、着工を前にしての確認申請段階での提出書類の中に、建築主との設計監理契約書の写しを添付することを義務付けるという、建築行政上の扱いを付加して頂きたい。建築・設計業務の紛争の中にこの種の契約がなされていないがためのトラブルが多い実態についてもこれに関連して把握し

て頂きたい。また、このことは建設会社のサービス設計を防止する意味、すなわち設計業務改善の意味からも重要と思われる。建築主に対して「設計契約（設計料を明示して）をしていなければ確認を申請できませんよ」ということは、建築主の責任からも設計契約をしないで着工してしまうとか、サービス設計をさせてしまうということに対して極めて有効な防止策となると考える。

⑤ 「報酬基準の見直し」について

- 告示等の実施についての実態調査もさることながら「告示そのものの実効性を阻害している要因を分析する」趣旨での調査実施要綱を整備して頂きたい。現行告示の実効性は、官庁工事であっても所管官庁部局の差異はあるが、告示額の0.3～0.5のところも多い。異議申し立て条項があるにも関らず、依然として実態上、実効性が低いという制度上の欠陥を改善する義務は、国民の利益を守る発注者側の課題として是非とも対処していただきたい。

⑥ 「団体による自律的な監督体制の確立」について

- JIAとしては、会員に対する独自の継続的な技術研鑽・研修制度を実施することで団体としての所属建築士の資質、能力の維持向上の支援に努め、自律的な監督体制の徹底を今後も果たして行く考えである。
- また、この項の中の「イ、団体を通じた業の適正化の取り組みの推進」の項で、「苦情相談業務」についての記述の中で、二つ目の項の「名称の使用を制限し」とある中の「名称」とは何を指すのかが不明である。明瞭な表現に修正して頂きたい。

II、「(2) 新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行のための視力確保措置」及び「(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」についての意見

- これらの項については特にコメントはない。

以上

2006年8月24日

社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会 御中

(社) 日本建築家協会
会長 仙田 満

基本制度部会報告書に対する重ねての要望

日本建築家協会は基本制度部会報告書に対して、8月9日にすでに見解を出しており、8月18日に教育関係に関するパブリックコメントを提出しておりますが、以下の点について重ねて要望いたします。

- ① 特定分野について専門資格者に担当させる特定構造建築士、特定設備建築士を設けるならば、その特定分野に特定設計建築士（前回、特定統括建築士と呼んだものと同じです。）を設けなければ権限の範囲という点で整合性がとれないと思われます。したがって特定設計建築士を認定すべきです。特定設計建築士は総数から言って5～6万人程度で、APEC-ARCHITECT のように実績認定で決めるべきと思われます。
- ② 設計業務環境改善のため、設計の契約行為を明確にし、役割・責任を確認するための設計契約を確認申請書に添付することを義務付ける提案をしましたが、これに類する設計契約の実行性をうながす法的な方法を取り入れていただきたいと重ねてお願ひします。
- ③ 工事着工届に工事監理契約書を添付するのは大変良いとおもいますが、第3者性、独立性についてどう担保するのかが重要です。ぜひ施工会社とは資本的に関係のない建築士事務所に担当されるようにしてください。
- ④ 告示1206の基準の見直しだけでなく、その実行性について具体的な方策、あるいは実行性の重要性について報告書の文中に記載してくださるようお願ひします。

以上

国土交通省住宅局建築指導課

社会资本整備審議会 建築分科会基本制度部会 報告書(案) 意見募集御担当御中

「社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会報告書(案)に対する意見」	
フリガナ	
氏名	建築業協会 資格制度等対応部会
住所	
所属	
電話番号	
電子メールアドレス	
意見の内容	
意見	理由
(1)①ア. 新たに建築士になる者の資質、能力の確保等について ○学歴要件を、「学科ではなく、履修科目で」については、学科に加え、履修科目証明を学校側から添付させることとすべき。	理由1) 教育機関の責任ある教育成果を期待できるし、合格率などの結果により、教育機関の責任と自覚を喚起できる(司法試験、医師試験などのように合格成績の公表が必要であるが)。 理由2) 膨大な履修証明のチェックという実行性を考慮すれば、学歴証明の書式を統一し、判断し易い履修科目証明を教育機関から添付させればよい。
○建築士法の本来の目的に照らせば、設計並びに工事監理に関する実務経験を、管理建築士に証明させることは賛成である。ただし、こうした条件は施工関連を事業の中心に据える多くのゼネコン従業員の受験を閉め出すことになるため、門戸を広げておくことに留意願いたい。	
○試験内容の見直しは必要	
(1)①イ. 既存建築士の資質、能力の向上について 資格を付与するだけでなく、その後のフォローが必要であるとの観点から、 ○一定期間ごとに講習の受講を義務付けることは必	理由1)

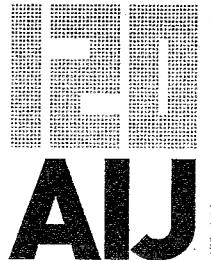
<p>要であり、その実施に当たっては、現在行われている「建築 CPD 情報提供制度」を活用するなど、実現性を勘案した制度とする。</p> <p>○建築士事務所に所属していない建築士、あるいは業に携わっていない建築士の受講義務化は法制化の必要はない。ただし、建築士としての業務(設計・工事監理)に従事しない者に対して、設計・工事監理に関する適正な業務実施を支えるために業として必要になった時には自己研鑽とその成果を確認できる制度が必要。</p>	<p>「基本的な考え方」にある「不断の自己研鑽により」維持、向上をはかるため、既存の「建築 CPD 情報提供制度」の活用による実効性の確保を図るべきである。</p>
<p>(1)①ウ. 建築士であることの確認・証明について</p> <p>○建築士免許証の顔写真付携帯化及び業務実施時の提示義務化は、実現願いたい。</p> <p>○イ. で示された一定期間ごとの講習受講に合わせて、免許証の顔写真の更新を行うことが考えられる。</p>	<p>理由1) 実効性が期待できるため。</p> <p>理由1) 講習の受講率の向上を図ることができるため。</p>
<p>(1)②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について</p> <p>○「一定規模以上の建築物等」は、「一定の規模又は特定の用途の建築物等」とするべき。</p> <p>○「一級建築士(特定構造建築士(仮称)、特定設備建築士(仮称))」とあるが、特定構造建築士(仮称)、特定設備建築士(仮称)の新資格制定にあたり、一級建築士の資格取得が前提となるのは反対。</p>	<p>理由1) 専門分野の切り分けは『国民の生命、健康及び財産の保護』を担保するためであるが、規模のほか、特定の用途によってはそれらに重大な影響を及ぼすため。</p> <p>理由1) 高度な専門能力を有する構造及び設備設計者は、現状、実態として必ずしも一級建築士の有資格者とは限らないし、今後両方の資格者保有が増えるとは思われない。 特に、設備の専門資格については、一級建築士資格が前提となると、実際の運用上、絶対数の確保について、無理が生じる。</p> <p>理由2) 専門分野の設計・工事監理業務に関しては、国民及び発注者に対して、資格者の法的権限と責任を明確にすることが必要である。 なおそれぞれの分野の業務の整合性をとりつつ全体を取りまとめる建築士の指示権の範囲を除き、『専ら構造・</p>

<p>○前項の提案の一級建築士に限らないとすれば、特定構造専門資格者(又は特定設備専門資格者)(仮称)は、一級建築士並びに一級建築士の資格を未取得の建築設備士、技術士を対象に、一定以上の実務経験を必須とし、さらに所定の研修により、資格取得を認めることとしたい。</p>	<p>『設備の専門技術分野』については、専門資格者の業務範囲とし、その権限と責任を負うものとする。</p> <p>理由1) 高度な専門能力を有する構造及び設備設計者は、現状、実態として必ずしも一級建築士の有資格者とは限らないし、今後両方の保有資格者が増えるとは思われない。特に、設備の専門資格については、一級建築士資格が前提となると、実際の運用上、絶対数の確保について、無理が生じる。</p> <p>理由2) 高度な専門能力を有する者としては、一定以上の実務経験を必須として判断する必要がある。 ただし、所定の研修については、現行所持している資格ごとに区別してその内容を設定する工夫が必要と思われる。(また、研修の修了検査を考慮するべきとの声もある。)</p>
<p>(1)③ 建築士事務所の業務の適正化について</p> <p>○専門資格により業を行う者については、「現行の建築士事務所」に加え「専門資格事務所」に関する規定を整備し、それぞれの事務所における管理建築士の要件、業務内容、業務範囲を明確にすべき。</p> <p>○専門資格の導入に伴い、設計・工事監理業務の契約形態、業務委託範囲を、「新資格」を前提に見直すべき。</p> <p>○なお、委託範囲は一律に規定するのではなく、契約の中で委託書等により個別に明確にすること下さい。</p>	<p>理由1) 発注者との多様な契約形態があることが好ましいと考えられるため。</p>
<p>(1)④ 工事監理業務の適正化と実効性の確保について</p> <p>○工事監理業務の説明責任と書面確認、報告内容等の明確化、工事監理契約書の提出等は、工事監理の適正化に有効と考える。</p>	

<p>○「第三者性などの実効性の確保」については、特記する必然性がないので、削除。</p>	<p>理由1) 基本的な考え方について述べているように「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」することの実効性確保と、第三者性とは必ずしも同義ではないし、そのための要件ではない。 理由2) 工事監理の適正化のための一連の措置の下であれば、工事監理業務を『誰に』、『どの様に』に委託するかは建築主の選択に任せるべきであり、「第三者性」を取り上げる必要はない。</p>
<p>(1)⑤ 報酬基準の見直しについて ○設計業務の報酬基準には、本来市場原理に影響されることなく業務が遂行されるべき「国民の生命・安全を守るために必要な業務範囲」が含まれており、その趣旨をふまえて現行の告示 1206 号を見直す必要がある。</p>	
<p>(1)⑥ 団体による自律的な監督体制の確立について ○現行の建築士会には、施工系の会員が多数所属するなど、今回の設計・工事監理のあり方を目的とする建築士資格の論議と、業務の実態に齟齬が生じている。またさらに、資格者団体での十分に機能する監督体制を整備するには、「専門資格」を含めた資格者の職能に見合う団体に向け再編が必要である。 ○ ⑥全体は、法で規定すべきものではない。</p>	<p>理由1) 「自律的な監督体制」なのであるから、民間団体の自主的運営・消費者へのサービスの域を超えるものではないため。</p>
<p>(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について 1) 瑕疵の有無、責任の所在などを公平・迅速に判定する機関の設置を検討する必要がある。建設業者としては、自社に責任あるものについては、その責任を負うのは当然であり、自社で修補を行いたい。</p>	<p>理由1) 建築の瑕疵を巡る紛争の実務においては、瑕疵の存否が明確な事例はむしろ少数であり、瑕疵の有無やその評価に関して、裁判手続を含め多大な時間を要する。 理由2)</p>

	<p>瑕疵の実態は、買主が弱者で救済されなければならぬという側面と、買主が強者で売主等がそれに抗えないでいるという別の側面が存在する。実際、買主からの過度な修補要求(売主、施工者が、一般的な技術水準から判断して、不具合とは判定しないレベルの事象、買主自身による傷、故障等にたいして修補を強要)が後をたたない。これらの処置については、売主からの指示により施工者が無償で修補させられている場合が非常に多いという現実がある。買主、売主、施工者がそれぞれに別々の判断基準で主張をするため、修補能力のある施工者に負担を強いられることになっている。本当の弱者は施工者である。そこで、買主、売主、施工者が合意できる共通の基準で瑕疵判断する仕組みが必要である。</p> <p>2)保険制度を考える上での原則は、関係各者がその責任に応じた適正な負担とすることである。特に、売主等が瑕疵担保責任を負うことは、当然のことである。</p> <p>3)被害者救済という目的のためには、故意又は重過失によるものも対象とするのが望ましいが、新たな保険商品の開発、法制度上の問題など解決すべき課題は多い。</p> <p>4)強制か任意かについては、建築士制度・確認検査制度の強化・改革を前提とすれば、購入者に保険が付保されたマンションが選択できるようになっていれば、必ずしも全ての物件に保険を付す必要はないと考える。</p> <p>5)その他、モラルハザード防止の上から求償が確実に行われる制度、購入者や優良売主等がメリットや納得感を得られる制度であること。</p> <p>理由1) 耐震偽装事件のような例外的な事例を前提にして、保険の強制加入や基金拠出のような過剰な消費者保護を図ることは、健全な売主等に不要な負担を強いることになるなど、現実的ではないため。</p> <p>理由1) 瑕疵担保責任履行確保の制度導入による保険料等のコストアップは、最終的に売買価格や工事代金に転嫁されることになるため。</p> <p>理由2) 入居者の安全と安心を担保する保険は、本来、入居者が負担する仕組みとすべきで、その負担を入居者が選択できるよう、情報開示を前提とした任意保険でよいいため。</p>
--	--

(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・提供体制の整備等について 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、研修等について ○特に意見はありません。	
(3)②建築確認・検査の特例制度の見直しについて ○特に意見はありません。	
(3)③建築関連情報の管理・提供体制の整備について ○特に意見はありません。	
(3)④構造計算書に係る電子認証システムの整備について ○構造計算プログラムの共通ルールの構築がチェックを容易にするためのフォーマット編集を意味するのであれば賛成。	



創立120周年:1886-2006

日本建築学会

〒108-8414 東京都港区芝5-26-20

Tel: 03-3456-2051 Fax: 03-3456-2058

Architectural Institute of Japan

26-20, Shiba 5-chome, Minato-ku, Tokyo, 108-8414 JAPAN

phone: +81-3-3456-2051

facsimile: +81-3-3456-2058

2006年8月24日

国土交通省住宅局長

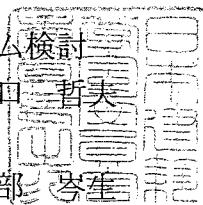
榎 正 剛 殿

社団法人 日本建築学会

資格・教育・法律等社会システム検討

特別調査委員会 委員長 瀬戸哲夫
建築教育認定事業委員会

委員長 服部泰生



建築士法改正の方向についての要望

拝啓 時下、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会のご検討に関しては、私ども建築学会として、教育に関わる重要な事項が提案されており重大な関心を持ってまいりました。この度報告書案が公開され、今後、報告書案に沿って建築士法および関連制度の改正が審議されると伺っておりますので、私ども両委員会から下記の事項について要望致します。何卒、私どもの意見について、十分にご配慮下さいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

(1) 学歴要件の変更

- 1) 学科認定による学歴要件の問題点が、認定後に生じる科目構成や授業内容の無届けの変更とそのばらつきであるならば、ご提案の学歴条件「建築士となるのに必要な知識等を習得可能な科目の履修」ではなく、建築教育の総合性の見地から必要な科目の修得を含むプログラムの内容を審査・認定し、定期更新する仕組みをベースとし、その上で必要科目の履修を審査することを学歴要件とされたい。
- 2) 将来的には、日本技術者教育認定機構（JABEE）が実施している認定プログラム（教育プログラムの審査・認定ならびに定期更新する仕組み）の修了をベースとし、その上で必要科目の履修を審査することを学歴要件とされたい。
- 3) 一級建築士受験の学歴要件を4年制大学に限定せず、高等専門学校なども対象とされたい。

(2) 実務経験に関する大学院修学期間の認定廃止

- 1) 国際的な建築設計に関する大学教育の修学年限は5年以上（UIA基準）となっているので、設計職能を目指す大学院コース（例えばJABEE認定の大学院の設計計画コースなど）においては、1年の実務経験を認め、所定のコースの責任者が実務経験を証明する仕組みの導入についても配慮願いたい。
- 2) 構造・設備の専門職の育成を目指す大学院コースに於いても、各大学院の様態に応じて実務経験として認定されるよう配慮されたい。

「社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会報告書(案)

(フリガナ) オオコシ トシオ

氏名 大越 俊男

住所

所属(会社名)

(社)日本建築構造技術者協会

電話番号

電子メールアドレス

意見の内容

今回の(案)は、専門技術者の重用をベースとしたきわめて妥当な考え方だと思います。当協会は今回の(案)を強く支持したいと思います。なお、各論については以下のように考えます。

(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

高度化・専門分化する建築設計に対応すべく試験内容を見直すことが提案されていますが、建築士の専門分野への対応には限界があり、過大な期待を持つべきではないと考えます。設計の実情にあわせ、建築士と専門技術者が協議する部分と、専門技術者にゆだねる部分を明確に区別して定義し、建築士の必要能力もそれに見合ったものとすべきです。

② 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

特定構造建築士(仮称)等の資格を設け、一定規模以上の建築物等の設計図書作成等を義務付けることは大いに評価されるべきと考えます。

ただしその要件は、一定以上の実務経験を有し、かつ、所定の講習を終了した者又はこれと同等と認められる者とあります、単に講習にとどまらず、少なくとも面接などでその能力を見極める必要があると考えます。

さらに講習を終了した者と同等と認められる者として、JSKA建築構造士の位置づけを要望します。

また特定構造建築士の参画を義務付ける建築物は、規模だけでなく用途や構造種別などでも規定すべきであると考えます。例えば、構造では免震構造、制振構造、プレストレス構造等の構造形式、限界耐力計算、エネルギー法などの構造検証法、既存不適格建築の耐震診断および耐震補強などが挙げられます。

④ 工事監理業務の適正化と実効性の確保

一定規模以上の建築物や、特定の構造形式を有する建築物については、工事監理についても特定構造建築士の参画を義務付けるべきだと考えますが、建築士でも監理可能な建物も存在するので、専門技術者の関与に関する義務付けについてはさらに議論が必要だと考えます。また、業務量と専門技術者の人数バランスや、監理の専門化を有する組織もある現状を考え、特定構造建築士の監督の下で建築士が実施し、特定構造建築士が書面で確認することも認めるなど現実的な対応策を検討すべきと考えます。

⑤ 報酬基準の見直し

報酬基準の定期的な見直しや、分野別標準的業務量の提示などについては大いに評価できますが、設計料総額の適正化や不当なダンピング防止などの方策も早急に提案されるべきだと考えます。

⑥ 団体による自律的な監督体制の確立

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づけることが提唱されていますが、加えて特定構造建築士等については、前述の団体以外の専門技術者団体としてJSKAなども加えるよう要望いたします。

(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、研修等建築主事等の能力向上、研修等には専門技術者団体の協力を得るべきだと考えます。

平成 18 年 8 月 10 日

国土交通大臣
北側一雄 殿

国土交通省社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会
「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書（案）」
に対する意見

社団法人 空気調和・衛生工学会
会長 鎌田 元

社団法人 建築設備技術者協会
会長 康牧



社団法人 電気設備学会
会長 聰

社団法人 日本空調衛生事業協会
会長 廣



社団法人 日本設備設計事務所協会
会長 福輝

社団法人 日本電設工業会
会長 貞



第 10 回社会資本整備審議会建築分科会基本制度部会にて提案された、「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）」は、建築設備設計に関する高度な専門性を理解のうえ、特定設備建築士という専門資格を創設するものであり、その意味で大きな意義があります。

しかしながら、設備設計・工事監理に実務上携わっている一級建築士は極めて少ないため、「報告書（案）」では設備設計が停滞したり、下請による設計を一級建築士が形式的に処理したりすることになる可能性が大きくなります（注1）。このような事態は、消費者や発注者の信頼を回復しようとする制度改正の目的に反するものであります。

については、建築設備六団体協議会として、建築士制度の見直しに次の項目を加えていただくよう要望いたします。

- 1) 建築士法に定める建築設備士（注2）のうち、一定期間の実務経験を有し、指定講習の受講と修了考査、設備CPD（注3）の履修の条件を満たす者に、特定設備建築士資格を付与する。この場合の特定設備建築士の業務範囲は、下記の3)に規定する一定の建築物の設備設計・工事監理とする。
- 2) 建築士法に定める建築設備士は存続させ、特定設備建築士への移行可能な資格制度とする（注4）。
- 3) 特定設備建築士のみが設備設計・工事監理を行える建築物は以下の通りとする。
 - ・建築士法第20条第4項で定義する大規模の建築物
 - ・省エネルギー計画書の届出が必要な建築物
 - ・特定行政庁が指定する定期報告を必要とする特殊建築物

なお、これらが認められない場合には、新たに法を整備し、「建築設備士」のうち、一定の実務経験を有し、講習・修了考査、設備CPDの履修の条件を満たす者に資格を付与し、特定設備建築士と同等の業務（設備設計・工事監理業務）を行うことを認めていただきたい。

以上

注1：・特定設備建築士となり得る一級建築士の想定数

32万人×1.1%≈3,500人

・実質的に必要な特定設備建築士の想定数（3万人）

設計業務量＝意匠：構造：設備：その他＝60：10：20：10

必要技術者人員＝意匠：構造：設備＝60：10：20＝9万人：1.5万人：3万人

（意匠の9万人は一級建築士事務所登録数92,028事務所より想定）

注 2：・建築設備士は、「建築設備全般に関する知識および技能を有し、建築士に対して高度化・複雑化した建築設備の設計・工事監理に関する適切なアドバイスが行える資格者」と建築士法に定められています。

受験資格は大卒後 2 年の実務経験とするものですが、平成 10 年度の建築設備士試験までは、大学卒業後 8 年の実務経験が必要でした。

・建築設備士の試験は、第一次試験と第二次試験からなりますが、第一次試験は、建築一般知識 30 問、建築法規 20 問、建築設備 50 問からなり、建築一般知識と建築法規が 50% を占めます。また第二次試験の設計製図は、建築設備全般に対する計画能力を問う「基本計画」と、空気調和設備、給排水衛生設備、電気設備いずれかの「設計製図」からなります。

・したがって、建築設備だけでなく、建築一般及び建築設備に関する基礎知識を有し、設備設計・工事監理を遂行する建築知識と高度の設備専門知識を有している資格者です。また、建築設備士は、35,000 人が合格し、32,000 人が登録されており、大多数の者が設計工事監理業務に携わっているか、またその経験を有する者です。

注 3：・建築設備士 C P D は建築設備士関係団体 C P D 協議会〔(社) 空気調和・衛生工学会、(社) 建築設備技術者協会、(社) 電気設備学会、(社) 日本設備設計事務所協会〕で決められたコンテンツ、ポイント等により、2005 年度より実施中です。

注 4：・建築設備士合格者の過半は機械工学、電気工学等の建築学科以外の出身者で、一級建築士合格者ではありません。建築・土木学科等の出身者を主対象とする一級建築士合格者のうち、一定以上の実務経験を有し、且つ、所定の講習を修了した者のみを特定設備建築士とした場合、今後とも特定設備建築士の不足が懸念され、さらに優秀な機械・電気設備技術者が建築設備に携わらなくなる恐れがあります。

平成18年8月16日

国土交通省住宅局
建築指導課 御中

社団法人 不動産協会
住宅政策委員会
委員長 亀山 賢一

「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）」
に関する意見

I 基本的考え方

今回の構造計算書偽装問題のような事件の再発を防止するためには、建築確認検査制度を抜本的に見直してその精度を高め、それを厳正に運用することが、最も効果的な施策と考えられる。

その意味で、この度の法改正により建築確認時の審査の厳格化、中間検査の義務付け、指定確認検査機関に対する監督の強化および建築士等に対する罰則・行政処分の強化等が図られたことは評価できる。

さらに、宅地建物取引業法の改正により、事業者に対して任意保険への加入の有無の説明が事業者に義務付けられ、瑕疵担保責任の履行確保措置について顧客への情報開示が進み、顧客の判断により契約を締結する自己責任原則を踏まえた制度改正がなされたことは極めて有意義なことである。

これらの措置について着実に実行し、定着させることが何よりも肝要である。

以上を踏まえて、標記報告書（案）に対して意見を述べる。

Ⅱ 基本制度部会報告(案)に対する意見

意見1 P12 14行目以降の記述について以下のとおり修正すべきである。
(原案)

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る等の情報開示のための措置が講じられたところであるが、こうした措置に止まらず、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には、新築住宅の供給に見合った住宅の売主等の相応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。

(修正意見)

→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、建設業法第19条第1項、宅地建物取引業法第35条第1項および第37条第1項の規定が改正され、請負業者に対し建設工事の請負契約の締結に際し、工事の目的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に関する定めをするときは、その内容を書面に記載することとする情報開示のための措置が講じられ、また、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、これらの措置の着実な実行と定着を図ることが肝要である。そのうえでなお、これらの措置のみでは住宅購入者の被害が救済されない場合に備えた新築住宅供給に見合った売主等の相応の資力確保に関して実効性のある措置も検討が必要と考えられる。

(理由)

本年6月の法改正により措置された、新築住宅売主による任意の保証保険加入の有無等に関する顧客への情報開示の着実な実行と定着を図ることが肝要であり、その効果等を踏まえ、新築住宅の売主等に瑕疵担保履行確保措置を新たに設ける必要があるかを慎重に検討すべきである。

意見2 17頁8行目以降の記述について以下のとおり修正する。

(原案)

今般の構造計算書偽装問題によって、住宅の売主等が瑕疵担保責任を十分に履行しない場合、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、国民の不安が強く残る中、住宅の安全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、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。

(修正意見)

→の検討が望まれている。

(理由)

今回の偽装問題は関係者の故意・重過失によるものであり、現在検討されている保険制度等ではその解決策とならない。

意見3 22項18行目以降の文章を以下のとおり修正する。

(原案)

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住宅の売主等に対し義務付けるべきである。

(修正意見)

こうした検討を行った上で、本年6月に成立した情報開示の措置の実施状況および任意保険の普及状況を踏まえて、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について検討する。

(理由)

本年6月の法改正により措置された、新築住宅売主による任意の保証保険加入の有無等に関する顧客への情報開示の着実な実行と定着を図ることが肝要であり、その効果等を踏まえ、新築住宅の売主等に瑕疵担保履行確保措置を新たに設ける必要があるかを慎重に検討すべきである。

(意見1. の理由再掲)

以上

国土交通省住宅局建築指導課

社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会報告書（案）ご意見募集担当殿

「社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会報告書（案）に対する意見」	
(フリガナ)	ワダ イサミ
氏名	和田 勇
住所	
所属（会社名）	社団法人 住宅生産団体連合会
電話番号	
電子メールアドレス	
(意見 1)	
・P22の『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』では、「今後、（住宅瑕疵担保責任研究会）報告を踏まえ、具体的な制度設計の検討を進めるべきである」とし、最終的に、「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住宅の売主等に対し義務付けるべきである」という結論を導いているが、 <u>瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置の義務付けについては、現実的に採用可能な、多様な選択肢について詳細なシミュレーションに基づく十分な議論を尽し、その上で結論を出すべき、と考えます。</u>	
(理由)	
・「住宅瑕疵担保責任研究会」の報告は、 ①全7頁の大半が「保険」に割かれ、「供託・信託・銀行保証」は数行に過ぎないこと。 ②引き続き検討を進める必要があるという表現を多用し、具体的な内容を明らかにしていないこと。 ③定量データがなく、具体的なイメージができること。 など、 <u>現段階で、住宅事業者がその是非を判断できる内容になっていないため。</u>	
(意見 2)	
・P16の『住宅の売主等の瑕疵担保責任の実効性確保』では、「特に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」としているが、 <u>住宅の売主等による保険加入制度では、モラルハザードを防止することはできません。</u> <u>市場の自浄作用を生かすには、住宅事業者サイドの情報開示をさらに進めて、不良事業者の選別・淘汰を行い、仮に、保険制度を導入するのであれば、情報開示を進めた上で、消費者が任意加入する保険商品を開発するなど、幅広く真に消費者保護に資する制度を検</u>	

討すべき、と考えます。

(理由)

- ・住宅の売主等による保険加入制度では、次のような問題点を抱えています。
①瑕疵の発生は住宅事業者が最も良く認識し、偶発的でないものが含まれてくること。
②常に努力している事業者と、怠っている事業者とでは、事故の脅威が共通でないこと。
③住宅事業者による故意・重過失による瑕疵は免責であること。
そして、消費者への自己責任を全うするため、自らアフターサービス体制を構築している事業者が掛ける保険料が、造りっぱなし・売りっぱなし事業者への瑕疵修補費用に使われます。単に、保険料率の多寡では、モラルハザード対策にはなりません。

(意見 3)

・P12の『住宅の売主等の瑕疵担保責任の現状と課題』では、「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」や「今般の構造計算書偽装問題によって、住宅の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」とし、各々の記述は正しいが、このことから、「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という結論を導いているが、保険だけが強調され、あたかも保険のみが義務つけられるが如き誤解が生じやすい表現になっています。

国民が、今後、同様な事件が起きてても、保険で被害者が救済される、という錯覚を起こす恐れがあるため、あくまでも消費者保護のためという本来の目的を貫徹する為、保険のほかに供託や信託なども含め、総合的にバランスの取れた制度設計を行うというような表現に置き換えるべき、と考えます。

(理由)

- ・ 現状の瑕疵担保責任保険では、故意・重過失による被害者の救済ができないため。
- ・ 保険以外の制度設計の検討が進んでいないため。

【結論】

・耐震偽装問題が発覚した昨年11月以降、『分譲事業者による住宅性能表示採用の急増』や『分譲事業者の再点検による修補や販売中止』など、住宅市場の浄化作用は、急速に深化しています。

また、建築基準法、建築士法、宅建業法、建設業法の改正による効果も期待されます。

厳しい消費者の選別志向と、それに対応する住宅事業者の自助努力が、良質な市場へと導

いています。

これらの成果を見届けた上で、さらなる対策が必要かどうかを判断するのが適切と考えます。

**瑕疵担保責任の履行のための資力確保措置の義務化については、
詳細なシミュレーションに基づく十分な議論を尽し、その上で結論を出す
べき、と考えます。**

平成 18 年 8 月 18 日

国土交通省住宅局建築指導課内
社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会 御中

「社会资本整備審議会建築分科会基本制度部会報告書(案)に対する意見」

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

本会は、全国 47 都道府県の(社)宅地建物取引業協会を会員とする連合会であり、47 都道府県(社)宅地建物取引業協会に加盟している宅地建物取引業者数は全国で約 11 万社であります。

このたび、社会资本整備審議会建築部会基本制度部会におきまして取りまとめられました「報告書」(案)に関する意見募集につきまして、以下の通り意見を提出いたします。

1. 建築物の安全性確保のための講すべき施策について

今回の一連の構造計算偽装問題は、建築士による構造計算書の偽造に端を発し、長らく信頼されていた建築制度の根幹を搖るがす問題に発展したことは本会としても甚だ遺憾であり、多くの住民の安全と居住の安定に大きな支障をきたしただけでなく、建築制度全般に対する不信を広げる結果となりました。

こうした中、本年 6 月に「建築物の安全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」が成立、住生活の安全確保のための各種施策が講じられることとなりました。

特に、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や 3 階以上の共同住宅における中間検査の義務付けなど建築確認・検査の厳格化が図られるることは、今後は、構造計算書偽装などの不正の再発防止に大きく寄与するものと考えております。なお、今回の法改正を確実に実行可能なものとするため建築確認・検査等を的確に遂行するための体制整備が急務の課題であると考えております。

さらに、今回の法改正では、建築士における耐震基準など重大な実体規定違反、建築士、建築士事務所の名義貸しなどに対する大幅な罰則の強化が図られたところであります。

一方、本会会員と関係する宅地建物取引業法においても改正がなされ、特に宅地建物取引業者が行う重要事項説明において瑕疵担保責任の履行に関する保険加入措置の有無を説明すべき事項として追加し、また、不動産取引の際に重要事項の不実告知等における罰則規定の強化が図られるなど情報開示の措置が講じられたところであります。

このように建築物の建築確認・検査の厳格化、建築士等への罰則規定の強化や購入者等への的確な情報提供の実現により、住宅購入者等の保護が図られるものと考えられること

から、今後は、まずもって、改正法の施行の推移を見守る必要があると考えております。

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について

報告書(案)では、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実行性を確保するため、住宅の売主等に必要とされる相応の資力の確保に関し、保険等の仕組み、故意・重大過失に起因する瑕疵による損害に対する仕組みなどについて検討されております。

本会としては、上記でも触れたとおり、今般の建築基準法等の改正により建築確認・検査の厳格化、指定確認検査機関の業務の適正化及び建築士等に対する罰則強化等の措置が図られることから、住宅の購入者の生命・財産に深刻な被害が発生することを未然に防ぐことが可能であると考えられます。

のことから、まず、今回の法改正に確実かつ厳格に対応することを最優先させることが肝要であると考えており、新築住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を担保するための保険等の措置の義務付けについては更なる慎重な検討が必要であると考えられます。

仮に、上記保険等の措置の義務付け制度が必要であるならば、すべての新築住宅販売事業者等に対して保険等の瑕疵担保の履行確保措置を義務付けるべきであります。

少なくとも企業規模や財務状況により大手企業等が保険加入の適用除外となり、結果的に中小業者のみが保険等の加入を義務付けされることのないようにすべきであり、一部の建築主(住宅の売主等)に加重の負担が掛かることのないよう制度設計を図るべきであります。

そうすることにより保険等の運営コストの低廉化が図られ、購入者の安心にも繋がり、結果、購入者等の利益保護に資するものであると考えております。

以上

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8月31日
国土交通省

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歯建築設計事務所（千葉県市川市）。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、42物件)においても、偽装であることが見過ごされた。
- ②姉歯元建築士の関与物件や多数の姉歯物件に關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。(8月30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※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
姉歯物件に關係していた業者の関与物件※3	536件	532件	8件※2	3件	516件	8件	4件
合 計	741件	737件	108件	102件	606件	23件	4件

- ※1 誤りが判明した100物件の内訳は、姉歯元建築士による構造計算書の偽装99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）。
- ※2 誤りが判明した8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3物件（㈱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物件（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））、熊本市内の構造計算書の誤りと考えられる2物件（5月24日公表）。
- ※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 8月10日現在、設計図書等が入手できない43物件については調査対象から除外（これら物件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）。
- ③浅沼良一元二級建築士の関与物件のうち、札幌市において28物件で偽装が確認され（3月7日、4月18日、5月12日、6月7日、6月30日公表）、4物件で誤りにより強度不足のおそれがある旨（6月30日公表）、小樽市において1物件で誤りにより強度が不足している旨（4月18日、5月31日公表）、また、北海道より1物件で偽装が確認され（千歳市）、1物件で誤りにより強度不足のおそれがある（滝川市）旨（5月30日公表）国土交通省に報告。
- ④サムシング㈱関与物件のうち、福岡市において4物件で偽装が確認された旨（上記※2の3物件及び市営住宅1物件（6月20日公表））、また、福岡県より34物件でデータが差し替えられ強度不足のおそれがある旨（4月12日、5月9日、6月19日、8月7日公表）国土交通省へ報告。

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8月23日までに23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（12月16日に早急に使用禁止命令等を行うよう依頼通知）。

- ※18物件中、15物件で自主退去勧告等通知。分譲マンション10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

- 姉歯一級建築士を12月7日に免許の取消処分。12月5日に千葉県が姉歯建築士事務所の登録取消処分。また、建築基準法違反として12月5日に告発。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(偽装)で告発。
- 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日に資格取消又は業務停止処分。3月23日に東京都、4月13日に福岡県及び5月31日に静岡県が元請け建築士事務所の閉鎖処分。
- 元請け建築士等9名について、4月25日に資格取消又は業務停止処分。5月17日に東京都、6月7日に福岡県及び7月14日に神奈川県が元請け建築士事務所の登録取消又は閉鎖処分。
- 他の元請け建築士等についても順次処分手続きを実施。
- 建築基準適合判定資格者18名について、5月24日に登録の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、5月29日に指定の取消、業務停止命令又は監督命令処分。
- 登録住宅性能評価機関1機関について、5月29日に改善命令処分。
- ヒューリーについて、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7月20日に北海道が免許の取消処分。

(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㈱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^{*2}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。
*2 この際、国指定確認検査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、結果を公表(5月12日)。
- 特定行政庁^{*3}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)。
- *3 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资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6月26日まで全8回開催。2月24日には、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)。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)、衆院本会議(5月25日)及び参院本会議(6月14日)で可決、成立(6月21日公布)。

(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。
- 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)。
- 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ている。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(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

建築主

設計発注

設計者

姉歯
建築設計
事務所

構造計算発注

構造計算書

偽装

確認済み証発行

確認申請書提出

設計書類等の提出

工事監理

不適切な
確認審査

工事発注

施工者

国土交通大臣指定
指定確認検査機関
【イーホームズ(株)等】

国土交通大臣指定

特定
行政庁
(地方公共
団体)

確認検査
の報告(概要)
違反があつた
場合の確認の
失効通知等

指定

国

指導監督

中間検査

完了検査

使用開始

1. 姉妹元一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

[竣工令]

特定行政庁	建築確認を行つた機関	確認時物件名※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※2
1 群馬県	群馬県 エクセルイン涉川	群馬県渋川市 辰巳町1689-4	(個人)	(個人)	平成設計㈱	川村建設㈱	2003/4/22	RC11	2,012m ²	ホテル	—	竣工済	0.57
2 前橋市	前橋市 SGホテル	群馬県前橋市 千代田町15丁目20-6、7	(個人)	(個人)	平成設計㈱	小野里工農㈱	2002/1/23	RC11	2,922m ²	ホテル	—	竣工済	0.57
3 伊勢崎市	伊勢崎市 伊勢崎大手町SGホテル	群馬県伊勢崎市 大手町23-12、-13	(個人)	(個人)	平成設計㈱	木村建設㈱、鰐川興業㈱	2001/8/13	RC10	2,335m ²	ホテル	—	竣工済	0.82
4 川口市	日本ERI イーホームズ	ダンドステージ川口原町 滝町中央ビル	埼玉県川口市 原町12-13	㈱ヒューザー	㈱森田設計事務所	㈱畠田組	2001/9/19	RC11	2,565m ²	共同住宅	21戸(分譲)	竣工済	0.56
5 船橋市	船橋市 イーホームズ	船橋市本町3丁目ビル	千葉県船橋市 本町3丁目9	㈱サン中央ホーム	姫路建築設計事務所	㈱サン中央ホーム	2003/12/10	RC10	1,834m ²	共同住宅	59戸(賃貸)	竣工済	0.30★
6 船橋市	船橋市 イーホームズ	UD確認検査	* 千葉県船橋市 千葉県船橋市	*	姫路建築設計事務所	姫路建築設計事務所	2004/1/20	RC9	1,763m ²	共同住宅	59戸(賃貸)	竣工済	0.3★
7 船橋市	船橋市 日本ERI㈱	UD確認検査	* 千葉県船橋市 千葉県船橋市	*	姫路建築設計事務所	姫路建築設計事務所	2003/6/17	W3	139m ²	戸建て住宅	—	竣工済	間題なし※3
8 船橋市	UD確認検査	UD確認検査	* 千葉県船橋市 千葉県船橋市	*	姫路建築設計事務所	姫路建築設計事務所	2003/8/5	W3	130m ²	戸建て住宅	—	竣工済	間題なし※3
9 船橋市	イーホームズ	UD確認検査	* 千葉県船橋市 千葉県船橋市	*	姫路建築設計事務所	姫路建築設計事務所	2003/3/26	W3	128m ²	戸建て住宅	—	竣工済	間題なし※3
10 船橋市	船橋市 日本ERI㈱	第7中央ビル	千葉県船橋市 千葉県船橋市	㈱サン中央ホーム	姫路建築設計事務所	姫路建築設計事務所	2002/5/23	RC8	828m ²	共同住宅	28戸(賃貸)	竣工済	0.61
11 船橋市	日本ERI㈱	第8中央ビル	千葉県船橋市 千葉県船橋市	㈱サン中央ホーム	姫路建築設計事務所	姫路建築設計事務所	2002/5/23	RC8	569m ²	共同住宅	21戸(賃貸)	竣工済	0.64
12 船橋市	日本ERI㈱	第12中央ビル	千葉県船橋市 千葉県船橋市	㈱サン中央ホーム	姫路建築設計事務所	姫路建築設計事務所	2003/6/6	RC8	495m ²	共同住宅	16戸(賃貸)	竣工済	1.0以上
13 市川市	市川市 日本ERI	グラードステージ下総中山	千葉県市川市 曳高3丁目1124-1	㈱ヒューザー	太平工業㈱	太平工業㈱	2002/3/28	RC9	3,095m ²	共同住宅	23戸(分譲)	竣工済	0.73
14 東京都	東京都 アーバン武藏小金井	東京都小金井市 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㈱	高田・小野里建設共同企	1999/1/26	RC9	1,509m ²	共同住宅	56戸(賃貸)	竣工済	0.59
15 東京都	東京都 羽村市駅前SGホテル	第8中央ビル	五ノ神4-14-14	ワタヤ商店㈱	平成設計㈱	高田・小野里建設共同企	2003/8/22	RC10	2,593m ²	ホテル	—	竣工済	0.54
16 東京都	東京都 クラントステージ稻城	東京都稻城市 千葉県市川市	矢野口字中島3750-3	㈱ヒューザー	㈱スベースワックス建築研究所	㈱スベースワックス建築研究所	2003/2/28	RC9	2,913m ²	共同住宅	24戸(分譲)	竣工済	0.33★※4
17 東京都	イーホームズ (医務)ロセリ・喜多見	東京都柏市 東京都羽村市	岩戸北4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	1,553m ²	共同住宅	22戸(分譲)	竣工済	0.74
18 東京都	イーホームズ	グラードステージ下堀	新川12丁目3番1号	㈱ヒューザー	㈱エスピー建築都市設計事務所	木村建設㈱	2004/4/30	RC13/1	4,300m ²	共同住宅	36戸(分譲)	竣工済	0.41★※4
19 東京都	イーホームズ	京王プレッソ新場町	東京都中央区 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	5,509m ²	ホテル	—	竣工済	0.26★※4
20 中央区	中央区 日本橋	日本橋小網町1番5号	日本橋小網町1番5号	㈱グランビル	㈱シノハラ建設システム	㈱シノハラ建設システム	2003/5/1	RC8	545m ²	共同住宅	14戸(賃貸)	竣工済	0.63
21 中央区	中央区 一ホームズ	グラードステージ下堀	東京都中央区 日本橋茅場町1丁目3番4	㈱ゼファー	㈱井上建築企画研究所	木村建設㈱	1997/5/30	RC8	1,367m ²	共同住宅	20戸(分譲)	竣工済	0.43★
22 港区	イーホームズ	芝浦2丁目マンション	東京都港区 芝浦2丁目8-5	㈱シケン東京支店	㈱シケン東京支店	㈱シケン東京支店	2004/4/1	RC10	525m ²	共同住宅	18戸(賃貸)	竣工済	0.49★
23 港区	イーホームズ	芝大門2丁目マンション	東京都港区 芝大門2丁目11	㈱シケン東京支店	㈱シケン東京支店	㈱シケン東京支店	2004/6/22	RC9	384m ²	共同住宅	8戸(賃貸)	竣工済	0.26★※4
24 港区	イーホームズ	東麻布1丁目マンション	東京都港区 西早稲田3丁目マンション	㈱シノハラ建設システム	㈱シノハラ建設システム	㈱アーキラム	2004/3/5	RC10/1	586m ²	共同住宅・事務所	9戸(賃貸)	竣工済	0.45★
25 新宿区	イーホームズ	西早稲田3丁目マンション	東京都新宿区 西早稲田3丁目6-4	㈱シノハラ建設システム	㈱シノハラ建設システム	㈱シノハラ東京支店	2004/3/31	RC10	1,518m ²	共同住宅	47戸(賃貸)	竣工済	0.43★※4
26 新宿区	新宿区 イーホームズ	*	東京都新宿区 雷門1-12-5	(個人)	*	*	*	*	*	共同住宅	*	竣工済	※5
27 台東区	イーホームズ	京王プレッソ新場町	東京都台東区 雷門1-12-5	㈱シノハラ建設システム	㈱シノハラ建設システム	木村建設㈱	2003/6/12	RC6	554m ²	共同住宅	17戸(賃貸)	竣工済	0.76
28 蔡田区	イーホームズ	グラントステージ東向島	東京都墨田区 墨田三丁目26番3地	㈱ヒューザー	㈱エスピー建築都市設計事務所	木村建設㈱	2003/9/6	RC11/1	4,302m ²	共同住宅	36戸(分譲)	竣工済	0.31★※4
29 江東区	イーホームズ	グラントステージ住吉	東京都江東区 扇橋2丁目10番	㈱ヒューザー	㈱スベースワックス建築研究所	木村建設㈱	2003/12/22	RC11	8,470m ²	共同住宅	67戸(分譲)	竣工済	0.37★※4
30 江東区	日本ERI㈱	グラントステージ東陽町	東京都江東区 千石3-1	㈱ヒューザー	㈱下河辺建築設計事務所	木村建設㈱	2002/1/30	RC8	3,428m ²	共同住宅	29戸(分譲)	竣工済	0.61
31 品川区	イーホームズ	京王プレッソ新反田	東京都品川区 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	3,234m ²	ホテル	—	竣工済	0.45★
32 大田区	大田区 イーホームズ	グラントステージ池上	東京都大田区 池上5-3-21	㈱ヒューザー	下河辺建築設計事務所	㈱松村組・真京本店	1998/7/15	RC9	2,714m ²	共同住宅	24戸(分譲)	竣工済	0.45★※6
33 大田区	イーホームズ	三基ビルマネジメント㈱	東京都大田区 東豊谷2-22-12	*	木村建設㈱	木村建設㈱	2003/8/14	RC6	600m ²	共同住宅	13戸(賃貸)	竣工済	0.33★
34 大田区	日本ERI	*	東京都大田区 北島18-2134-1, 2, 3, 4	*	*	*	*	*	*	共同住宅	*	竣工済	0.59
35 世田谷区	イーホームズ	グランドステージ千歳烏山	東京都世田谷区 北島18-2134-1, 2, 3, 4	㈱ヒューザー	㈱エスピー建築都市設計事務所	木村建設㈱	2002/9/20	RC6	3,690m ²	共同住宅	31戸(分譲)	竣工済	0.34★

[竣工済み]	特定行政庁	建築種類を 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 (当別)	構造・階数	延床面積	用途	住宅戸数	現況	耐震性① 検証※2
36 洪谷区	イーホームズ	初台2丁目13番3号	東京都渋谷区 桜丘町21-8	初台2丁目13番3号	㈱シナノ東京支店	㈱シナノ東京支店	木村建設㈱	2004/1/7	RC3/2	1,230m ²	共同住宅	44戸(賃貸)	竣工済	0.78※4
37 洪谷区	渋谷区	ダイナコートエスティ4桜丘	東京都渋谷区 東京都渋谷区	*	*	*	平成設計㈱	1999/9/30	RC9	830m ²	共同住宅	*	竣工済	0.55
38 杉並区	杉並区	イーホームズ	プレッセン池袋	東京都杉並区	南池袋2丁目	京王電鉄㈱	平成設計㈱	2003/5/19	SRC14/1	5,477m ²	ホテル	-	竣工済	1.0以上
39 豊島区	豊島区	イーホームズ	グランドステージ渋谷公園	東京都北区	渋間5丁目14-6	㈱ニユーハー	㈱スベース建築研究所	2001/8/8	RC11	3,371m ²	共同住宅	32戸(分譲)	竣工済	0.70
40 北区	北区	日本ERI㈱	グランドステージ赤羽	東京都北区	神谷2丁目34-5, 6	㈱ハビシングセンター	㈱下河辺建築設計事務所	1999/5/27	RC9	1,788m ²	共同住宅	18戸(分譲)	竣工済	0.32★
41 荒川区	荒川区	イーホームズ	グランドステージ町屋	東京都荒川区	荒川5丁目24番	㈱ニユーハー	㈱森田設計事務所	2001/2/21	RC9	*	共同住宅	30戸(分譲)	竣工済	0.58
42 緑馬区	緑馬区	イーホームズ	コニアコーツ江古田	東京都練馬区	栄町9	㈱ハビシング大興	㈱井上建築企画研究所	2003/5/20	RC5	1,171m ²	共同住宅	23戸(分譲)	竣工済	1.0以上
43 足立区	足立区	イーホームズ	東京都足立区	*	*	*	*	*	*	*	共同住宅	*	竣工済	1.0以上
44 田舎市	日本ERI	(仮称)グラントデジ豊田	東京都日野市	旭が丘2丁目8-16	㈱ニユーハー	㈱森田設計事務所	太平工業㈱	2002/8/6	RC9	6,523m ²	共同住宅	49戸(分譲)	竣工済	0.60
45 川崎市	川崎市	イーホームズ	グランドステージ川崎大师	神奈川県川崎市	川崎市中瀬3丁目21番	㈱ニユーハー	㈱スベース建築研究所	2003/9/25	RC9	3,024m ²	共同住宅	23戸(分譲)	竣工済	0.30★※4
46 川崎市	川崎市	イーホームズ	(グラントデジスカ溝口)	神奈川県川崎市	高津区久本3丁目8-16~17-28	㈱ニユーハー	㈱森田設計事務所	2003/3/13	RC7	2,945m ²	共同住宅	24戸(分譲)	竣工済	0.39★
47 川崎市	川崎市	イーホームズ	(グランドステージ江川)	神奈川県川崎市	川崎区江川1-8-8他	㈱ニユーハー	㈱下河辺建築設計事務所	1999/2/4	RC7	4,897m ²	共同住宅	42戸(分譲)	竣工済	0.57
48 川崎市	川崎市	川崎市	*	神奈川県川崎市	*	*	㈱井上建築企画研究所	2001/3/16	*	*	共同住宅	*	竣工済	0.69
49 川崎市	川崎市	川崎市	*	神奈川県川崎市	*	*	エヌハイエル明成建設㈱	2001/3/16	*	2,398m ²	共同住宅	*	竣工済	1.0以上
50 川崎市	川崎市	川崎市	*	神奈川県川崎市	*	*	*	*	*	*	共同住宅	*	竣工済	0.69
51 川崎市	川崎市	川崎市	*	神奈川県川崎市	*	*	㈱ユウザイ	2004/1/10	RC10	3,142m ²	共同住宅	19戸(分譲)	竣工済	0.41★
52 横浜市	横浜市	イーホームズ	グラントステージ弁天橋	神奈川県横浜市	鶴見区小野町	㈱ニユーハー	㈱新田設計事務所	1999/11/24	RC10	4,904m ²	共同住宅	47戸(分譲)	竣工済	0.63
53 横浜市	横浜市	イーホームズ	グラントベイ横浜	神奈川県横浜市	鶴見区夷政町128-16	㈱ニユーハー	㈱下河辺建築設計事務所	1999/7/29	RC11	3,670m ²	共同住宅	37戸(分譲)	竣工済	0.62
54 横浜市	横浜市	横浜市	*	神奈川県横浜市	*	*	㈱井上建築設計事務所	2003/8/20	RC6	3,190m ²	共同住宅	39戸(分譲)	竣工済	0.61
55 横浜市	横浜市	横浜市	*	神奈川県横浜市	保土ヶ谷区和田1丁目207	小吳組・㈱アスラランジング	㈱下河辺建築設計事務所	2003/8/20	RC6	3,190m ²	共同住宅	*	竣工済	1.0以上
56 横浜市	横浜市	横浜市	*	神奈川県横浜市	*	*	亲良建設㈱	1998/10/6	RC8	2,066m ²	共同住宅	*	竣工済	1.0以上
57 横浜市	横浜市	横浜市	*	神奈川県横浜市	明石町24番2-13,31	㈱アサヒランナーズ	平成設計㈱	2001/8/30	RC11	3,008m ²	ホテル	-	竣工済	0.61
58 平塚市	平塚市	イーホームズ	グラントステーシ藤沢	神奈川県平塚市	藤沢55番地	㈱ニユーハー	㈱森田設計事務所	2004/6/24	RC10/1	3,807m ²	共同住宅	30戸(分譲)	竣工済	0.15★
59 藤沢市	藤沢市	イーホームズ	アルカシルバ和田町駅前	長野県	伊那前4819-31地	伊那米穂㈱	木村建設㈱	1998/10/6	RC8	2,066m ²	ホテル	-	竣工済	0.54
60 長野県	長野県	イーホームズ	ホーリセニアピア	長野県	赤穗1522-3	㈱ホリオオハシ	木村建設㈱	2001/5/18	RC8	2,239m ²	ホテル	-	竣工済	0.52
61 長野県	長野県	イーホームズ	駒ヶ根平塚・明石町SGホテル	長野県	深志一丁目70番地	東洋觀光事業㈱	平成設計㈱	2001/5/1	RC11	3,044m ²	ホテル	-	竣工済	0.31★
62 松本市	松本市	イースイン	松本	長野県松本市	花里町6-38	金角商事㈱	平成設計㈱	2000/9/5	RC11	3,032m ²	ホテル	-	竣工済	5割強
63 岐阜県	岐阜県	イーホームズ	パークホテル高山	岐阜県高山市	刈谷東日成5-1ほか	名鉄不動産㈱	木村建設㈱	2002/4/5	RC11	2,287m ²	ホテル	-	竣工済	0.23★
64 静岡県	静岡県	イーホームズ	くれたけイン・掛川	静岡県掛川市	愛知県刈谷市	三愛UFJ信託銀行	木村建設㈱	2000/12/14	RC8	2,260m ²	ホテル	-	竣工済	0.80
65 静岡県	イーホームズ	イースイン	くわいばー・栄名湖	静岡県湖西市	愛知県半田市	半田電化工業㈱	平成設計㈱	2001/12/27	RC10	2,484m ²	ホテル	-	竣工済	0.64
66 静岡市	静岡市	イーホームズ	㈱マルコモちづきホテル	静岡県静岡市	愛知県半田市	ブリックイン福井㈱	都市計画工業㈱	2003/3/25	RC11	2,382m ²	ホテル	-	竣工済	0.58
67 愛知県	愛知県	愛知県	名鉄イン刈谷	愛知県刈谷市	愛知県半田市	半田電化工業㈱	平成設計㈱	2002/8/7	RC11	3,105m ²	ホテル	-	竣工済	0.46★
68 愛知県	愛知県	愛知県	エースイン刈谷	若松町2-54	愛知県刈谷市	㈱川井工務店	木村建設㈱	2001/12/21	RC10	1,801m ²	ホテル	-	竣工済	0.82
69 愛知県	愛知県	愛知県	エースインホテル半田	中央町3丁目98-1	愛知県半田市	㈱浅井工務店	木村建設㈱	2000/12/26	RC9	1,061m ²	ホテル	-	竣工済	0.82
70 愛知県	愛知県	愛知県	エースイン大府	伝馬通2丁目22-22-1	愛知県岡崎市	伝馬通第一ホテル	平成設計㈱	2001/12/21	RC10	1,801m ²	ホテル	-	竣工済	0.52
71 岡崎市	岡崎市	岡崎市	岡崎第一ホテル	岡崎第一ホテル	ヒサコ朝光㈱	平成設計㈱	木村建設㈱	2002/3/26	RC9	1,061m ²	ホテル	-	竣工済	0.82

【竣工済み】

特定行政庁	建築確認を行った機関	確認時物件名※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
73 豊田市	日本ERI(株)	ホテル新永別館	愛知県豊田市 永覚新町4丁目202-5	㈱新永センター	平成設計㈱	木村建設㈱	2004/11/4	RC7	1,184m ²	ホテル	—	竣工済 1.0以上
74 桑名市	日本ERI(株) (仮称)	三交イン桑名	三重県桑名市 美町2丁目4-6,31,31-1,5	三重交通株式会社	平成設計株式会社	三交一ム株式会社IV	2002/9/12	RC9	2,581m ²	ホテル	—	竣工済 0.60
75 京都府	京都府	京都府	京都府舞鶴市 舞鶴SGホテル	京丹商事㈱	平成設計㈱	京島建設㈱	2000/10/3	RC8	1,765m ²	ホテル	—	竣工済 0.36★※2
76 京都府	京都府	(仮称)峰山ビジネスホテル	京都府京丹後市 峰山駅前ビル下	京丹商事㈱	豊國建設㈱	豊國建設㈱	2001/9/10	RC8	1,918m ²	ホテル	—	竣工済 0.37★※2
77 大阪市	大阪市	大阪市	大阪府大阪市 ヴィアイン大阪エウエスト	大阪府大阪市	平成設計㈱	㈱大林組	2000/6/15	RC11	8,984m ²	ホテル	—	竣工済 0.73
78 姫路市	姫路市	(仮称)ヴィアイン姫路	兵庫県姫路市 南野前町33番1	㈱ジェイアール	平成設計㈱	大鉄工業	2002/2/14	RG11	3,949m ²	ホテル	—	施工済 0.58
79 三田市	(財)日本建築総合試験所	プラザホテル三田	兵庫県三田市 中町22-4	(個人)	平成設計㈱	豊國建設㈱	2001/2/23	RC11	2,338m ²	ホテル	—	竣工済 0.49★
80 奈良市	イーホームズ	奈良市三條本町SGホテル	奈良県奈良市 三条本町245-1他	㈱増富	平成設計㈱	木村建設㈱	2005/3/26	RG12	3,994m ²	ホテル	—	竣工済 0.44★
81 奈良県	日本ERI(株)	サンホテル大和郡山	奈良県大和郡山市 筒井町八王寺635-1他	㈱経研ビーエイチ企画	豊國建設㈱	豊國建設㈱	2003/11/11	RC8	2,217m ²	ホテル	—	竣工済 0.47★
82 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㈱・開進建設	2000/5/1	RC7	2,257m ²	ホテル	—	竣工済 0.62
83 北九州市	日本ERI(株)	(仮称)ビニックスホテル黒崎	福岡県北九州市 八幡西区黒崎5丁目24-13他	菅原不動産㈱	木村建設㈱	木村建設㈱	2004/10/14	RC11	2,810m ²	ホテル	—	竣工済 0.87
84 福岡市	福岡市	(仮称)ダイナートエスカーラ	博多区千代黒町口	㈱岡田建築設計	木村建設㈱	木村建設㈱	1999/10/8	SRC12	2,322m ²	共同住宅	91戸(賃貸)	竣工済 0.56
85 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	㈲岩崎東業	平成設計㈱	木村建設㈱	2001/12/6	RC10	2,317m ²	ホテル	—	竣工済 1.0以上
86 鹿児島県	鹿児島県	サンホテル国分	鹿児島市 国分中央3丁目24-31	㈲岩崎東業	平成設計㈱	木村建設㈱	1999/11/15	RC11	2,361m ²	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	確認時物件名※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
1 千葉県	イーホームズ	ラ・ベルドゥーレ白井	千葉県白井市	東日本住宅㈱	木村建設㈱	木村建設㈱	2005/1/24	RC10	11,797m ²	共同住宅	93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3番	㈱サン中央ホーリー	姉崎豪設計事務所	㈱サ・中央ホーリー	2004/9/27	RC10	1,381m ²	共同住宅	69戸(賃貸)	— 0.22★
3 船橋市	イーホームズ	セントラルアズ純善	千葉県船橋市 本町6丁目1番	㈱ヒューリー	㈱スバーアズ建築研究所	㈱スバーアズ建築研究所	2004/12/27	RC11	4,489m ²	共同住宅	36戸(分譲)	— 0.38★
4 船橋市	東日本住宅㈱	グラントステージ船橋海神	千葉県船橋市 海神町2-3-21	㈱ヒューリー	㈱下河辺建築設計事務所	木村建設㈱	2005/1/25	RC11	3,655m ²	共同住宅	29戸(分譲)	— 0.38★
5 台東区	台東区	エクセラ浅草幸田原町	松が谷2-25-6	㈱シニアフ	㈱井上建築企画研究所	未定	2004/11/10	RC12	1,720m ²	共同住宅	53戸	—
6 足立区	イーホームズ	グラントステージ幸田原町	東京都足立区 幸田原町5丁目30-5番	㈱ヒューリー	㈱スバーアズ建築研究所	㈱スバーアズ建築研究所	2005/7/19	RC12	3,827m ²	共同住宅	34戸(分譲)	—
7 足立区	イーホームズ	グラントステージ北千住	東京都足立区 千住曙町10番	㈱ヒューリー	㈱スバーアズ建築研究所	未定	2005/10/6	RC11	7,736m ²	共同住宅	60戸(分譲)	—
8 横浜市	ピコローリ	都筑佐江戸町アソシヨン	神奈川県横浜市	㈱田口設計	木村建設㈱	木村建設㈱	2005/6/16	RC7	3,817m ²	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	㈱アトリウム建設	㈱アトリウム建設	2005/9/7	RC11	3,886m ²	ホテル	—	—
10 相模原市	イーホームズ	グランドステーション町田	神奈川県相模原市 上鶴間本町6丁目2650番外	㈱ヒューリー	㈱IPSJ建築都市設計事務所	未定	2005/7/25	RC9	7,727m ²	共同住宅	54戸	—
11 沼津市	イーホームズ	TAKセレクトビル	静岡県沼津市 大手町5-86-6,86-7ほか	*	㈱KSM一級建築士事務所	㈱KSM一級建築士事務所	2005/8/25	RC9	3,699m ²	ホテル	—	—
12 福岡県	日本ERI(株)	(仮称)ビニックスホテル刈田	福岡県糸島市 幸町12-5, 12-6	㈱オオハシ	㈱KSM一級建築士事務所	木村建設㈱	2005/6/8	RC11	2,378m ²	ホテル	—	—
13 佐賀県	日本ERI(株)	(仮称)セントラルホテル伊万里市	佐賀県伊万里市 新天町549-14	㈲武雄ボーリングセンター	木村建設㈱	木村建設㈱	2005/7/6	RC12	3,624m ²	ホテル	—	0.85

2. ブルジョアによるミス(誤り)がちがつたと考えられる物件(姉越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	確認時物件名※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
1 熊本県	熊本県	新津橋センター	静岡県東部 小山町桑木字上の原南444番地	御殿場市・小山町広域行政組合	㈱フジタ一級建築士事務所	三益前井・石川機器電工・フジタ共同企業体	1995/10/5	RC, SRC, S造5階建て	6,368m ²	ゴミ処理場	—	施工済 5割減※2

【サムシング側】第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761件
特定行政庁	建築確認を行った機関	施工性の検証※2		計
		精査中	1.0~	
福岡市	福岡市	1件	3件	4件

【田中云九郎構造設計研究所在構造計算を行つた物件】

登録番号	地名	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	現況	
									RC10	RC10
1	横浜市	日本ERI	セントレアスク観光	神奈川県横浜市鶴見区小野町1番7.8	㈱ユーザー	木村建設(株)	2002年	*	38戸(分譲)	竣工済

【註】二十九、設計之構造圖行之物件】

登録番号	所有者名 (個人)	所在地	建築主 (個人)	設計者 (個人)	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 検査※2
1	熊本県 熊本県	熊本市中央区須屋656-1	株式会社セントラル一級建築士事務所	木村建設㈱	木村建設㈱	2001/7/5	RC5	1,247m ²	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】

特定行政区分	建築確認を 行った機関	確認時物件名※1	所在地	建築主 (個人)	設計者	施工者	建築面積 延床面積	構造階数	建物種別日 (当初)	建築確認記号	竣工時の検査証※2		
											住宅戸数	戸数(実質)	
1 旗本県	熊本県	(ヘルメッシュ)大津	菊池郡大津字前田1198-1		岡村建築設計事務所	木村建設㈱	1986/10/17	RC4	842m ²	共同住宅	21戸(實質)	竣工済	0.54

THE JOURNAL OF CLIMATE

特定行政庁	建築確認を行った機関	耐震性の検証※2		計	総計
		0.5~1.0※3	1.0~※3		
札幌市	札幌市	~0.5	6件	5件	11件
札幌市	日本ERI	—	10件	4件	14件
札幌市	(財)北海道 建築指導センター	—	1件	2件	3件
北海道	北海道	—	—	1件	1件

*1 () 内の名称は、現在の物件名
※2 「(内)現地の名称」については、生別駅印字用紙に記載する場合は、現地の名称を記入する。
※3 指定駆逐船本機開港より入手。★印の場合は、0.5未満の場合(★)は運賃率半額で計算の取扱がある。

耐震性に問題がないことを確認した。

平成17年11月21日三國十文字郵便局

※5 当該物件は、特定行政庁が境界を勘定計算法により安全性を確認している。

*6 当該物件は建築確認書が

※7 当該物件は、特定行政庁であ

※8 現況調査に基づく耐震強度。

精査中である。
※9

※10 田中テル也構造設計研究室、株式会社、東京都千代田区麹町二丁目4番地で限りなく足りない強度不足のそれがある。小樽市において1物件で限りなく強度不足のそれがある。

※11 この他 淺沼自一元二級建築士事務所、北九州市門司区門司三丁目2番2号

(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8月30日17時現在)

都道府県	合計	姉歯元建築士の関与物件					合計	姉歯物件に関係していた業者の関与物件					総計		
		誤り		偽装なし	調査中	計画中止 所在不明等 ※2		誤り		偽装なし	調査中	計画中止 所在不明等 ※2			
		偽装あり	偽装なし					偽装あり	偽装なし						
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			6				6				8	
栃木県						1				1				1	
群馬県	3	3	3			6				6				9	
埼玉県	2	1	1	1		17				17				19	
千葉県	52	13	13	36		3	19			18		1		71	
東京都	81	35	35	41		5	89			86	2	1		170	
神奈川県	24	17	17	6		1	29	1		28				53	
新潟県	2			2			2			2				4	
福井県							2			2				2	
長野県	4	3	3			1	6			6				10	
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			9			9				17	
三重県	1	1	1				1			1				2	
滋賀県							1			1				1	
京都府	2	2	2				7			7				9	
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							18			18				18	
岡山県							2			2				2	
広島県							18			18				18	
山口県							31			31				31	
香川県							2			2				2	
愛媛県							2			2				2	
高知県							2			2				2	
福岡県	3	3	3				58	3	3	53	2			61	
佐賀県	3	2	2			1	11			10		1		14	
長崎県							11			11				11	
熊本県							128	4		124				128	
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	100	99	90	0	15	536	8	3	516	4	8		741	

※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㈱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 8月10日現在、設計図書等が入手できない43物件について調査対象から除外。

※5 この他、浅沼良一元二級建築士が関与した物件のうち、札幌市において28物件で偽装が確認され、4物件で誤りにより強度不足のおそれがある旨、小樽市において1物件で誤りにより強度が不足している旨、北海道より1物件で偽装が確認され(千歳市)、1物件で誤りにより強度不足のおそれがある(滝川市)旨、また、サムシング㈱が関与した物件のうち、福岡市において1物件(市営住宅)で偽装が確認された旨、福岡県より34物件でデータが差し替えられ強度不足のおそれがある旨の報告がある。

姉歯元建築士及び姉歯物件に関係していた業者の建築確認日(当初)について

8月30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	件数	姉歯元建築士の関与物件						総数	
		偽装の有無※1			姉歯物件に関係していた業者の関与物件				
		誤り	偽装あり	偽装なし	調査中	計画中止・所在不明等※2	件数		
1987(S62)						1	1	1	
1988(S63)						1	1	1	
1989(H1)						7	7	7	
1990(H2)	2			2		12	12	14	
1991(H3)						11	11	11	
1992(H4)						16	16	16	
1993(H5)						18	18	18	
1994(H6)	1		1			33	33	34	
1995(H7)	2	1※3	1			49	48	51	
1996(H8)	1		1			48	47	49	
1997(H9)	11	1	1	10		34	34	45	
1998(H10)	10	2	2	8		39	38	49	
1999(H11)	24	9	9	15		33	31	57	
2000(H12)	22	7	7	13	2	28	25	50	
2001(H13)	27	14	14	12	1	35	33	62	
2002(H14)	24	16	16	8		26	25	50	
2003(H15)	31	23	23	8		41	41	72	
2004(H16)	24	16	16	8		41	41	65	
2005(H17)	12	11	11	1		47	43	59	
不明等	14		2		12	16	11	30	
総計	205	100	99	90	0	15	536	741	

※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樹フジタにおいてミス(誤り)があつたものと考えられる1物件を含む。

※4 8月10日現在、設計図書等が入手できない43物件について調査対象から除外。

※5 この他、浅沼良一元二級建築士が関与した物件のうち、札幌市において28物件で偽装が確認され、4物件で誤りにより強度不足のおそれがある旨、小樽市において1物件で誤りにより強度不足のおそれがある(滝川市)旨、また、サムシング株が関与した物件のうち、北海道より1物件で偽装が確認され(千歳市)、1物件で誤りにより強度不足のおそれがある旨、福岡県より34物件でデータが差し替えられ強度不足のおそれがある旨の報告がある。

(別紙4)

姉歯元建築土及び姉歯物件に關係していた業者の関与した物件等に係る調査の状況(関係者別)

8月30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 (説明)
	総数※5	重複を除いた 物件数※5	誤りあり	うち偽装あり	うち偽装なし※1	偽装なし	計画中止, 所在不明等	
姉歯元建築土	205件	205件	100件	99件	1件※2	90件	15件	0件
姉歯物件に關係していた 業者の関与物件		536件	8件	3件	5件	516件	8件	4件
木村建設㈱	426件	362件注1	8	3※3	5※4	344	6	4
株ヒューザー	92件	61件注2	0	0	0	61	0	0
平成設計㈱	154件	69件注2	0	0	0	67	2	0
(株)総合経営研究所	163件	44件注3	0	0	0	44	0	0
調査対象物件 合計		741件	108件	102件	6件	606件	23件	4件

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

※2 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)があつたもの。

※3 サムシング(株)一級建築士事務所の関与物件。

※4 田中テルセ構造設計研究所、株ふなもと設計、本田建築デザイン事務所の関与物件、熊本市内の2物件。

※5 8月10日現在、設計図書等が入手できない43物件について調査対象から除外。

※6 この他、浅沼良一元二級建築士が関与した物件のうち、札幌市において28物件で偽装が確認され、1物件で誤りにより強度不足のおそれがある(千歳市)、1物件で偽装が確認され(千歳市)、1物件で偽装が確認された旨、北海道より1物件で偽装が確認された旨、福岡県において1物件(市営住宅)で偽装が確認された旨、福岡市より34物件でデータが差し替えられ強度不足のおそれがある旨の報告がある。

(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8月30日17時現在)

総入居戸数 ^(注2) (当初)		うち退去済	うち入居中	
			9月15日まで の退去予定	9月16日以降 退去予定又は 退去日未定
分譲 (11棟)	309戸	301戸	8戸	0戸
賃貸 (7棟)	197戸	196戸	1戸	7戸
計	506戸	497戸	9戸	0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

(別紙5-2)

(平成18年8月30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	グランドステージ稻城	東京都稻城市	(株)ヒューラー	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)ヒューラー	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)ヒューラー	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)ヒューラー	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)ヒューラー	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)ヒューラー	19戸	17戸	8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)ヒューラー	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)ヒューラー	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)ヒューラー	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 (現株式会社ザーヴ) (現株式会社ザーヴ)	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 (現株式会社ザーヴ)	24戸	21戸	0戸	2/11	3/16
分譲11棟 計				332戸	309戸	8戸		

↑1/22以降
判明分

【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	(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(株)	13戸	12戸	1戸	1/20,2/22	—
賃貸7棟 計				213戸	197戸	1戸		

↑1/22以降
判明分