特集【論説】 構造偽装マンション問題と不動産開発の法・制度

建築基準法改正の法的な論点について

The amendment of the Building Standard Law—from legislative standpoints of view

Yoshihisa HIROHATA : Ministry of Land, Infrastructure and Transport

広畑 義久*

After an event of faking earthquake-resistance design by a 1st class architect occurred last November, a legislative bill to amend the Building Standard Law aiming at preventing the same event from happening again was submitted to the Diet on March 31. This paper introduces the outline of the bill by focusing on two legally significant issues, as well as touching on the discussion in the Council for Infrastructure.

First, it analyzes where the responsibilities lie if the newly introduced bodies for checking appropriateness of structural calculation for buildings have defects on their inspection.

Second, the paper explains background and rationality to tighten control by the designated administrative agencies (DAAs) over the designated confirmation and inspection bodies (DCIBs). In this course the decision delivered by the Supreme Court in June 2005 that the DAAs, even though it was given a limited control over the DCIBs under the current law, could satisfy eligibility for defendant stipulated in the Law concerning State Liability for Compensation regarding any defects performed by the DCIBs is also taking into account.

Other issues briefly mentioned in this paper are what a qualified architect system should be, and how defect liabilities by housing developers should be strengthened, both of which are currently under discussion.

keywords : an event of faking earthquake-resistance design, designated confirmation and inspection bodies, designated administrative agencies, the Building Standard Law, decision by the Supreme Court, 1st class qualified architect

耐震偽装事件, 指定確認検査機関, 特定行政庁, 建築基準法, 最高裁判所決定, 一級建築士

○はじめに

今回の耐震偽装事件の概要については、既にマスコミ等で十分報道されているのでここに記述することはしないが、今回の事件が建築基準行政・不動産行政に与えた影響は大きい。特に、行政及

び建築設計業界、不動産業界等の関係業界に対する国民の不信感・不安感が大きく、こうした背景の下、本年3月31日に「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案（平成18年閣法第88号）」を閣議決定し、同法案を国会に提出し、可決・成立された（6月21日公布、平

成18年法律第92号)。今回の改正は、早急に執るべき対策をとりまとめたものであり、建築士制度等について抜本的な見直しを踏まえて行ったものではない。筆者をはじめ、国土交通省住宅局においても、そうした問題の重要性については認識されていると思われるが、今回の改正内容の射程には入っていない。

本稿においては、筆者が主として担当した法的問題を中心として記述することとし、同法案の策定に至る過程での、今回の偽装事件及び昨年6月の最高裁決定も踏まえた、社会資本整備審議会建築分科会における議論、地方公共団体の議論等も適宜紹介し、読者の理解の一助としたい。なお、本稿における筆者の意見は、筆者個人の見解であり、国土交通省の見解ではないことを、あらかじめお断りしておく。

(1)指定確認検査機関制度創設の背景・実績

平成10年の建築基準法改正によって、指定確認検査機関制度が創設された。いわゆる建築確認等の「民間開放」と呼ばれるものであるが、本制度創設の目的・趣旨は、当時の国会審議において政府が答弁しているように(注1)、いわゆる規制緩和のために行ったものではなく、また、地方行革のために行ったものでもない。平成7年の阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、従来の建築確認と完了検査に加えて、施工段階の審査を行うため、中間検査を初めて創設することとしたが、当時の特定行政庁(建築基準法に定義された用語であり、建築確認を行う建築主事を置く地方公共団体の長、すなわち都道府県知事又は市区町村長を言う。以下、局面に応じて「地方公共団体」と「特定行政庁」

の両者を使用する。)に置かれた建築主事は、全国で約1,800人しかおらず、建築主事1人当たり年間約600件の建築確認を抱えている状態であった。こうした実態を踏まえ、民間の機関を活用して建築確認・中間検査・完了検査(当時の完了検査の実施率は約35%であった。)を行えることとして全体の執行体制を強化し、特定行政庁は、民間機関が実施できない違反建築物対策を重点実施する等、建築行政の強化・適正化を図ることとしたものである。

その実績の主なものを記述すると、次のとおりである。(注記のない場合は、平成18年1月1日現在)

- ①特定行政庁の数：417(平成11年4月は、376)
 - ②指定確認検査機関(以下単に「指定機関」と記述する。)の数：124
 - ③完了検査の実施率：平成16年度 73%(平成10年度 38%)
 - ④中間検査の件数：平成16年度 約14万件(行政 22%, 指定機関 78%)
 - ⑤中間検査の実施率：75%(中間検査は、特定行政庁が指定した場合に行うものであるため、全417の特定行政庁のうち75%の311が指定済)
- 以上のように、所期の一定の成果を挙げており、偽装事件という前代未聞の事態が発生してしまったが、本制度の創設は、大きな方向としては誤りではなかったと認識している。

(2)指定機関に係る最高裁判所決定の概要等

今回の偽装事件の発生前に、建築基準行政に大きな影響を与える次の最高裁決定が出され、かつ、この決定を踏まえた下級審の判決が出された。検

(注1：「…ご指摘の開放に関連してといいますと、現在の行政の執行体制が極めて不十分である、それは仮に努力をしたとしても満足すべき水準に達するのは難しいというふうなことを出発点にして、ならば民間に開放することによって全体としての執行体制を強化したいというふうなことでございますので、…決して行政職員を削減するというふうなことではなくて、むしろ、開放したにしても、より強力な体制と拡充は必要であると思っております(平成10年5月15日衆議院建設委員会 高市早苗委員に対する建設省住宅局長答弁。)」

討に当たって、大きな問題となった。以下その概要及び論点を記述する。

①問題の所在

指定機関が実施した違法な建築確認により損害を蒙ったとして、国家賠償法に基づき当該建築確認に係る特定行政庁（言い換えれば、指定機関が建築確認を実施しない場合に建築確認を実施すべき建築主事が置かれた地方公共団体の長。）を同法第1条の「地方公共団体」に該当するとして、国賠訴訟を提起された場合の取扱について、最高裁判所は注目すべき決定を行った。この決定（平16（行フ）7号 平17.6.24 2小法廷決定：注2）において、『当該特定行政庁は、行政事件訴訟法21条1項に定める「当該処分又は採決に係る事務の帰属する国又は公共団体」に当たる』とされたため、この帰結として国賠法上の被告適格を認められ、現に当該決定に従って被告適格を認めた下級審判決が出された。（→横浜地裁判決 平16（行ウ）第18号 平17.11.30 注3）。

②改正前の建築基準法に基づく特定行政庁の監督

しかしながら、今回の改正前の建築基準法（以下「現行法」という。）においては、特定行政庁が指定機関に対して行える監督処分の主なものは、
i 現行法第6条の2第3項に基づく指定機関からの確認報告受領
ii 同条第4項に基づく不適合通知・確認済証の失効（確認取消権）

・ i の報告を受けて「適合しないと認めるとき」は、指定機関・建築主に対して不適合通知、指定機関が発行した確認済証の失効

に限られ、指定機関の指定権者である国・都道府県が行える、「監督命令（現行法第77条の30）」

及び指定機関の事務所への「立入検査（現行法第77条の31）」は行えないものとされている。

(3)社会資本整備審議会建築分科会の議論等

今回の偽装事件の発生を受け、国土交通省に置かれた社会資本整備審議会建築分科会（以下単に「審議会」と記述する。）に対して、昨年12月12日、国土交通大臣より「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」諮問がなされた。諮問理由としては、「建築基準法等を中心とする建築物の安全性確保のための制度について総点検を行い、再発防止策を検討するとともに、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、消費者保護のための制度の見直しが急務」とされ、検討課題として、

- ①建築確認、中間検査等における審査・検査の徹底を図るための方策
- ②指定確認検査機関等に対する行政の監督の厳格化
- ③最高裁決定を踏まえ、地方公共団体の責任のあり方、指定確認検査機関に対する監督のあり方など確認検査の仕組みの見直し
- ④住宅の10年間の瑕疵担保責任が確実に果たされるための措置の充実・強化
- ⑤一級建築士等の違反を行った者に対する処分の厳格化や罰則の強化など建築士制度の見直しの5点が示された。

審議会においては、まず問題となったのは、建築確認制度を見直すのか、専門分化の実態を踏まえて建築士制度を大幅に見直すのか、といった本格的・抜本的な制度変更の議論をするのか否か、という論点である。これについては、諮問理由に

（注2：最高裁決定は、「確認に関する事務を地方公共団体の事務とする前提に立った上で、建築基準法には、指定機関による確認を建築主事による確認とみなす規定（法6条の2第1項）、指定機関の特定行政庁に対する確認済証の交付の報告義務（同条第3項）、特定行政庁の確認は正権限（同条第4項）等の規定があり、指定機関の確認に関する事務を特定行政庁の監督下においていることから、指定機関の建築確認に関する事務を建築主事による場合と同様に地方公共団体の事務とし、その事務の帰属する主体を当該特定行政庁である」としている。）

もあるとおり、国民の耐震性に対する不安に応えるため、この通常国会に緊急に法案を提出する必要があることから、急務の課題とされた消費者保護のための制度の見直しについてまず「中間報告」として、答申を取りまとめて頂いた。本格的な検討が必要なものについては、建築士制度の見直し、瑕疵担保責任履行の実効性確保のための措置等について、引き続きの課題として本年夏を目処にその方向性を示して頂く予定である。

まず、①の課題については、設計関係の委員及び地方公共団体関係の委員から、米国で実施されているような、いわゆる「ピア・チェック」を導入すべきとの意見が出された。これについては、米国の実情は、建築主が自らの経済的負担において、設計を依頼した建築士以外の建築士に対して、自らが設計料を支払って作成させた設計図書の適合性をあらためて審査してもらう、といういわゆる「ダブル・チェック」であり、かつ、建築確認手続に入る前のものであることから、今回の偽装事件の再発防止策として執り得ないものであるとされた。すなわち、悪意の建築士が共謀した場合には防ぎようがないからである。新たな制度として、今回の偽装事件の対象となったマンションのような、一定規模以上の建築物については、建築主事又は指定機関の建築確認手続の「中に」、都道府県知事又は知事が指定する機関による「構造計算適合性判定」を義務付けることとされた。これについては、構造計算に係る大臣認定プログラムであって、その適用範囲に収まっているものについては、再計算・検算するものに過ぎない、との議論もあったが、まさに今回の偽装事件の核心部分であったため、導入すべきとされた。また、同様に一定規模以上の共同住宅については、現行法においては特定行政庁の指定がなければ義務付け

られない中間検査を、当該指定を経ることなく法において全国一律に義務付けることとされた。

②及び③の課題については、地方公共団体及び行政法関係の委員から、まさに上記(2)を踏まえた意見が表明された。現行法の下では、国が指定した指定機関の建築確認の審査に自治体が関与できないのに、最高裁決定によると、当該機関が実施した建築確認について特定行政庁が責任を問われるのは不合理である、というものである。これについては、特定行政庁の監督権限の強化と特定行政庁の被告適格の否定は両立するのかが論点となった。後記(4)に詳述する。

④の課題については、消費者保護の観点で法曹関係の委員から全ての新築住宅に対する保険加入の義務付けの意見が表明される一方、保険関係及び建築・不動産業関係の委員から保険制度の詳細が明確にされていないこと及び保険料は消費者に転嫁されるものであるからまずは消費者の選択に委ねるべきとの反対意見が表明された。

⑤の課題については、厳格化の方向性は合意が得られたが、設計関係の委員等からは、設計者の独立性・工事監理業務のあり方を検討すべき、また設計者責任の厳格化だけではなく施工者の責任も問題とすべきとの意見が表明された。

(4)今回の法改正のポイント

今回の法改正は、早急に執るべき対策を取りまとめたとは言え、建築基準法のみならず、改正する法律は建築士法、宅地建物取引業法等多岐にわたっている。全ての改正項目について記述する紙面の余裕はないため、主として法的な問題が論点となる項目に限って記述する。全体の概要については、末尾の資料を参照されたい。

(注3：なお、同判決においては、指定機関が実施した建築確認は「取り消された」ものの、特定行政庁に対する50万円等の損害賠償請求は棄却されている。)

①指定構造計算適合性判定機関の創設

創設の趣旨・目的及び論点は、上記(3)に記述しているので繰り返さないが、この改正に関連した法改正として、次の2点の改正が行われる。

イ 構造計算の再計算を行うこの適合性判定は、従来の建築確認手続に加えて行うものであることから、現行法で規定されている建築確認の法定期間（現行21日以内：現行法第6条第4項）が延長されるとともに、

ロ この適合性判定に係る費用については、従来の建築確認手数料では賄いきれるものではないため、判定を求めた者、すなわち建築主事が置かれた地方公共団体又は指定機関の負担とする、旨の改正が行われている。因みに当該費用の最終的な負担者は、建築主事の場合は地方自治法に基づき、指定機関の場合は契約に基づき、それぞれ建築確認の申請者の負担となる。

なお、法的な論点としては、今回新設される、知事又は知事の指定する者が行う「構造計算適合性判定」に係る瑕疵についての法的責任の所在が考えられる。当該判定は、建築確認手続の「中で」行われるものであるから、建築確認の申請者等との間においては建築確認を実施した建築主事又は指定機関が負うことが原則となるものと思われる。「原則となる」との趣旨は、当該判定を実施した機関の瑕疵が重大・明白であり、当該申請者が明確に認識していた等の場合を除かれること等を指す。当然のことながら、建築確認を実施したものと当該判定機関の間の法的責任は、両者間の契約関係に基づいて決定されるものと思われる。行政機関が実施する一般的な業務委託契約に係る場合の取扱と同趣旨である。

②指定機関に対する特定行政庁の監督強化

上記(2)及び(3)に記述するように、最高裁の決定

を契機として、指定機関が実施した建築確認等についての法的責任についての地方公共団体の関心・問題意識は大きかったが、今回の事件の発生を受けて、その問題が大きくクローズ・アップされた。審議会における意見は(3)のとおりであるが、地方公共団体からは、それ以外にも国土交通省に対して種々の要望等がなされた。

イ 論点整理の方向性

この課題を解決する方向性として、国土交通省からは、審議会及びこれを踏まえた公共団体との検討において、次の2つの方向性を提示した。

i 最高裁決定に従い特定行政庁は被告適格を有することを前提とした上で、個別の建築確認事務等に対する特定行政庁の監督権限を強化すること

ii 最高裁決定を否定するため、特定行政庁が被告適格を有しないように立法措置を講じること

さらに、この2つの論点に加えて、折衷案とも言うべき方向性の検討もすべきとの意見と、検討の最終段階で地方公共団体からiの改善案としての意見も表明された。

iii 特定行政庁が被告適格を有しないように立法措置を講じるとともに、合わせて、特定行政庁の指定機関に対する監督権限を強化する立法措置を講じること

iv iを前提としつつ、確認的に指定機関の損害賠償責任を法文上明確にすること

ロ それぞれの方向性についての論点整理

上記イのiからivについての法的な論点を整理すると以下のとおりである。

・ i について

地方公共団体の不満は理解できるものの、まず、建築確認等の事務が平成11年の地方自治法の改正により従来のいわゆる「機関委任事務（注4）」から、いわゆる「自治事務」と整理されており、申

(注4：改正前の地方自治法の別表第2及び第3に規定されるもの、すなわち知事又は市町村長が実施する事務を機関委任事務としているため、建築主事が実施する建築確認は文言上はこれに該当しないが、建築基準法第9条の特定行政庁の命令等は別表第2及び第3に機関委任事務として掲げられていた。)

請者の任意の選択の結果に基づき、建築確認を実施した機関の違いによって地方公共団体の最終的な法的責任が異なるのは不合理ではないか、と思われること。そうであれば、個別の建築確認事務等の適正さを確保するため、指定権者の監督権限を参考にそれと同等程度の監督権限を付与すべきではないか、具体的には一部の地方公共団体が希望していた、指定機関指定の際の関与、指定機関の事務所への立入権限の付与等の監督権限の強化を図るべきではないか、ということである。

・ ii について

最高裁決定を踏まえて、地方公共団体の被告適格を否定する場合の立法措置を検討する場合に留意すべき点は、単に「みなし規定」を削除して指定機関のみが賠償責任を有することとする旨の条文では足りない、ということ。すなわち、近年の行政判例は、行政法学者からも指摘されており、単なる条文の字義通りの解釈に基づいて行うのではなく、その実態まで踏み込んで行う傾向にある。現に、今回の最高裁決定は、上記(2)の注2にあるとおり、地方公共団体の関係者が問題とし、その削除を求めた「みなし規定（現行法第6条の2第1項）」だけを理由としているのではない。そのため、被告適格を否定するために実質的に必要となる立法措置としては、上記(2)(2)に記述する i・ii 等全ての規定を削除するだけでは足りず、特定行政庁は指定機関が建築確認等を実施した建築物に対して現行法第9条の違反是正命令を行えないこととする等の徹底した措置を講じて、指定機関が建築確認等を実施した建築物を「自治事務」の対象外とすることが必要である。そもそも地方分権が推進されている現下の状況においてそれは可能か、さらに、公共団体が法的責任を有する建築物とそれ以外の建築物に「まちを二分」することとして良いのか、ということである。なお、自治事務のままで当該事務の対象外の建築物の存在を認めることは論理的にあり得ず、その場合には、

建築確認事務をいったん国の事務として引き上げた上で、一方は地方自治法上の法定受託事務として地方公共団体に委託することになるが、そうした処理を行うことは、地方公共団体も最終的には望まなかった。

・ iii について

今回の偽装事件を受けて、主要な地方公共団体は、自らが指定したものではない指定機関の事務所に対する「立入検査権」の付与を要望した。現行法においては、行政機関が実施する、人の居住又は執務する建築物への立入は、当該居住者等に対して立入の「受任義務」を設定するものであることから、建築確認、違反建築物の是正命令等の対象である建築物等（いわゆる法手続の「現場」とでも呼ぶべき場所）に立ち入る場合を除いては、例外的・抑制的に規定されている。指定機関の事務所に対する指定権者の立入（現行法第77条の31）等、指定という裁量的行為に基づく監督を実施する場合に限定されている。このため、地方公共団体の被告適格を否定する立法措置を講じる一方、同時に行われる立法措置において、指定機関に対して地方公共団体の立入の「受忍義務」を新たに設定することとした場合、その法的なバランスがとれるのか、必要性をどう説明するのか。むしろ、被告適格が認められる可能性があるため「立入」を受任せざるを得ない、とその必要性を説明するのではないか、ということである。

・ iv について

国土交通省は、本改正案の検討段階において、国家賠償法を所管する法務省と解釈確認を行った。その結果、指定機関が同法第1条に基づき賠償責任を有すること、及び同法第3条に基づき、指定機関の故意又は重過失が認められない場合でも、同条に基づき賠償を行った地方公共団体は指定機関に対して求償できることが確認された。建築基準法に基づく指定機関のみに新たにこうした明文上の規定を置くことは、たとえ確信的ではあって

も、反対解釈として他法令の同種の指定機関に波及するおそれが指摘され、かつ、下記のハに記述する裁判への影響も懸念されることから、建築基準法の改正案に盛り込まないこととした。

ハ 結 論

上記ロの論点整理を踏まえ、今回の法改正案は、上記イの i の方向性を踏まえることとした。今回の改正案は、短い検討期間で立案されたものであり、必ずしも全ての地方自治体が満足しているものではないことを付け加えておく。

なお、今回の偽装事件に関連して開発会社「ヒューザー」（東京都）が、本年1月30日、建築主事が実施した建築確認に係る地方公共団体及び指定確認検査機関が実施した建築確認に係る地方公共団体を被告として、国家賠償請求訴訟を東京地方裁判所に提起した。（6月1日現在の当該訴訟の状況は、5月26日第一回口頭弁論が開かれ被告の地方公共団体は請求棄却等を主張している。）

二 学会へ期待すること

行政改革の観点から、行政代行型の指定法人制度（現在では、行政機関の裁量性を小さくする観点から「登録法人制度」とすべきとされている。）が飛躍的に活用されており、かつ、この通常国会（第164回国会）には「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（6月2日公布平成18年法律第51号）」が成立している。今回の最高裁決定は、地方公共団体に重大な問題意識を持たせただけでなく、行政法学会においてもこの決定に異論が多いと聞いている。今回の法改正は、この最高裁決定を前提として、その改善を図るために行ったものである。学会の議論が深まることが望まれる（注5）。

③罰則の強化

上記①の措置は、いわば建築確認の審査側の体制強化であるが、そもそも建築基準法は、昭和25年の法制定以来、建築物の安全性を確保するため、建築物の建築主は専門的な知識・技能を有するものではないことから、建築確認の申請側において、設計図書の作成を資格を有する建築士に義務付け、すなわち第一次的には一級建築士等の専門資格者にその安全性確保の義務を負わせた上で、第二次的に、行政機関において同じく専門的な知識・技能を有する建築主事の適合性の「確認」すなわちチェックを義務付ける構造として来た。その基本的な構造は、民間の指定機関制度の創設後も変わらない。今回まさに、申請者側の専門資格者が偽装をしたため、その申請者側の適法性の確保を厳格化するため、現行法では罰金50万円以下の第20条（構造耐力）違反については、構造計算を必要とするものについての違反など重大な違反について3年以下の懲役又は300万円以下の罰金とするなど、行政刑罰を見直し、その量刑を大幅に引き上げている。この措置のみで今回の偽装事件のような違法行為を完全に防げるものではないが、上記①及び記述しなかった今回の建築士法の改正等と合わせて再発防止策とするものである。

なお、審議会においては、行政法学関係の委員から、行政刑罰の強化だけでなく、違法是正の手段として間接強制のための措置を検討すべき、との意見が表明された。今後の検討課題であろう。

(5)残された課題

大きく次の二つの課題が今後の検討課題とされた。

（注5：代行型に関するものとして、塩野宏「指定法人に関する一考察」芦辺信喜古希記念『現代立憲主義の展開 下』（有斐閣、1993年）483頁以下、504頁。同じく米丸恒治『私人による行政』（日本評論社、1999年）2編2章参照。建築基準法の指定機関に関するものとして、米丸恒治「建築基準法改正と指定機関制度の変容」2000年 政策科学7巻3号253頁、金子正史「指定確認検査機関に関する法的問題の諸相^{(1)～(5)}」平成17年『自治研究第81巻第6号～第9号、第11号』。）

①専門分野別の建築士制度の導入等の建築士制度の抜本的な見直し

審議会においては、設計関係の委員から、業務の実態を踏まえて専門分野別の建築士制度を是非導入すべき、建築士会等への加入の義務付け、建築士資格の更新制等も行うべき、との意見が表明された。今回の偽装事件の発生により国民が建築士へ不信感を持っており、再発防止の有効な対策となるのか慎重に検討すべきとの意見や、事務局の論点整理においても、業務独占とすると規制改革に逆行することや、専門分化をした場合どの資格者が設計内容の調整を行うのか業界の間で調整が必要とされた。引き続き時間をかけて検討することとされた。

②住宅の売主等の瑕疵担保責任の充実・強化

審議会の中間報告においては、「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確保を図るための措置を講じる必要がある。」とされ、損害保険業界、不動産業界、関係省庁と調整・検討を行った。現状においては、任意の制度として戸建て住宅を中心として10年間の瑕疵担保責任の賠償保険の普及が進んでいるが、共同住宅の利用は進んでいない。こうした実態を踏まえて、保険業界からは共同住宅の経験の蓄積がないこと、不動

産業界からは保険以外の措置も検討するべき、建築業界から戸建ての注文住宅は除外すべき、との意見が表明され、保険又はこれと同等の措置を義務付けるには、引き続き時間をかけて検討する必要があると判断したため、今回の改正案には盛り込んでいない。今回の改正案においては、住宅購入者の保護を図るため、その前段の措置として必要な情報開示を義務付けることとし、宅地建物取引業法等を改正し、宅地建物取引業者はいわゆる重要事項説明書において瑕疵担保保険契約の締結の有無を説明する等の措置を講じることとした。

○結びにかえて

今回の偽装事件が建築・住宅に関する行政・業界に投げかけた課題は、極めて大きい。我々行政に携わる者としては、真摯に反省し、今後とも改めるべき点は積極的に改めて行く所存である。その点で、不動産学会の関係の方々からの提案・提言に期待するところ大である。

もう一つは、事件の被害者等当事者にとっては誠に不幸な事件であったことは言うまでもないが、国民の間で建築物の安全性についての認識が深まったと思われる。日々の業務の遂行においては、こうした国民の期待・不安に応えられるよう、我々行政関係者は襟を正して取り組んで参りたい。

資料

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

一定の高さ以上等の建築物

※大臣認定プログラムによる再計算を行えば審査を効率化

- ◆ 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)

上記以外の建築物

今回創設

- ◆ 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づけ

2. 指定確認検査機関の業務の適正化

- ◆ 指定要件の強化（損害賠償能力、公正中立要件、人員体制等）

- ◆ 指定確認検査機関の損害賠償能力に関する情報開示の義務付け

- ◆ 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の停止命令等の実施
- ・ 特定行政庁に対する報告内容に、建築確認審査の実施状況等の事項を追加

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

4. 建築士等の業務の適正化及び罰則の強化

◆ 建築士等に対する罰則の大幅な強化

違反内容	現行	改正案
耐震基準など重大な実体規定違反（建築基準法）	罰金50万円	懲役3年/罰金300万円
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

◆ 建築士等の業務の適正化

- ・ 名義貸し、違反行為の指示等の禁止を法定し、これらの違反者に対する処分を強化
- ・ 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

◆ 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

◆ 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）

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

- ・ 処分を受けた建築士の氏名及び建築士事務所の名称等の公表
- ・ 建築士事務所に所属するすべての建築士の氏名、業務実績等の情報開示

◆ 指定確認検査機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等の情報開示の徹底

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

◆ 宅建業者等に対し、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

施策の実現に向けて引き続き検討すべき課題

1. 建築士制度の抜本的見直し

- ◆ 専門分野別の建築士制度の導入
- ◆ 建築士の資質、能力の向上
- ◆ 建築士事務所の業務の適正化
- ◆ 建築士会及び建築士事務所協会等への加入の義務付け
- ◆ 工事監理業務の適正化
- ◆ 報酬基準の見直し

2. 住宅の売主等の瑕疵担保責任の更なる充実

3. 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等

- ◆ 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
- ◆ 建築物ストック情報に関するデータベース整備、行政機関の相互連携の強化等